04005802707990328

5329

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ **Αρ. Φύλλου 580**

27 Ιουλίου 1999

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν. 1557/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α΄ 210).

2. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α΄ 137) που προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (Α΄ 154) και αντικαταστάθηκε με την παραγρ. 2α του άρθρου 1 του Ν. 2469/1997 (Α΄ 38).

3. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του οικείου Ο.Τ.Α. με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Άρθρο μόνο

Κωδικοποιούνται σε ενιαίο κείμενο με τίτλο «Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας» νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που ίσχυαν την 13.6.1997 (έναρξη ισχύος του Ν. 2508/1997). Το παρόν διάταγμα συνοδεύεται από Παράρτημα με απαρίθμηση υπουργικών αποφάσεων και δύο Πίνακες με την αντιστοιχία των άρθρων της κωδικοποίησης και των πηγών. Οι κωδικοποιούμενες διατάξεις περιέχονται στον Πίνακα 2.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 14 Ιουλίου 1999

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ

ΜΕΡΟΣ Ι

ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΗΣ

Άρθρο 1

Ορισμοί

(άρθρο 1 ν. 360/1976, άρθρο 2 παρ. 3 ν.1032/1980)

Στο παρόν κεφάλαιο νοούνται:

1. Ως χωροταξικό ''σχέδιο'': Σύνολο κειμένων και σχεδίων με τα οποία εκφράζονται οι γενικές αρχές και κατευθύνσεις της ακολουθητέας χωροταξικής πολιτικής, στο πλαίσιο των προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και καθορίζονται, κατά κύριο λόγο, τα ακόλουθα:

α) Η κατανομή και διάρθρωση του πληθυσμού, σε συνάρτηση με το πλέγμα δραστηριοτήτων, κατά τομείς παραγωγής.

β) Η κατανομή και διάρθρωση των χρήσεων χώρου, κατά λειτουργίες και τομείς παραγωγής.

γ) Τα εθνικά συγκοινωνιακά δίκτυα και τα υπόλοιπα δίκτυα κοινωνικής, οικονομικής και διοικητικής υποδομής.

δ) Οι εθνικοί δρυμοί, οι ζώνες πρασίνου και οι σημαντικοί προς διαφύλαξη και προστασία χώροι.

ε) Τα γενικά πλαίσια, οι όροι και οι περιορισμοί για την εξασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος.

στ) Άλλα κατά την κρίση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων συναφή στοιχεία.

2. Ως χωροταξικό ''πρόγραμμα'': Σύνολο κειμένων και σχεδίων με τα οποία καθορίζονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή του αντίστοιχου χωροταξικού σχεδίου παρεμβάσεις, με τις φάσεις πραγματοποίησης και χρηματοδότησης αυτών, καθώς και τα θεσμικά, οικονομικά και διοικητικά μέτρα που πρέπει να ληφθούν για το σκοπό αυτό.

3. Ως ''εθνικό'' το χωροταξικό σχέδιο ή πρόγραμμα, αυτό που αναφέρεται στο σύνολο της χώρας, ως ''περιφερειακό'' αυτό που αναφέρεται σε συγκεκριμένο τμήμα αυτής και ως ''ειδικό'' αυτό που αναφέρεται σε συγκεκριμένο τομέα παραγωγής, λειτουργία, δραστηριότητα ή δίκτυο υποδομής.

4. Ως ''χρήση χώρου'': Ο τρόπος της ενδεδειγμένης λειτουργικής χρησιμοποίησης ζώνης, περιοχής ή τμήματος του χερσαίου και θαλάσσιου χώρου, με τους σε αυτούς

περιλαμβανόμενους φυσικούς πόρους, ύδατα, κτίσματα και έργα υποδομής.

5. Ως ''φυσικό περιβάλλον''. Ο περιβάλλων τον άνθρωπο χερσαίος, θαλάσσιος και εναέριος χώρος, με τη χλωρίδα, πανίδα και τους φυσικούς πόρους που περιλαμβάνονται σε αυτόν.

6. Ως ''πολιτιστικό περιβάλλον'': Τα ανθρωπογενή στοιχεία πολιτισμού και χαρακτηριστικά, όπως αυτά διαμορφώθηκαν από την παρέμβαση και τις σχέσεις του ανθρώπου με το φυσικό περιβάλλον, περιλαμβανομένων των ιστορικών χώρων ως και της καλλιτεχνικής και πολιτιστικής εν γένει κληρονομιάς της χώρας.

7. Ως ''προστασία του περιβάλλοντος'':

α) Η διατήρηση του χαρακτήρα του φυσικού περιβάλλοντος και η βελτίωση των σχέσεων που έχουν διαμορφωθεί μεταξύ των στοιχείων αυτού, ως οικοσυστήματος.

β) Η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος από τις ζημιογόνες επιπτώσεις από την ανάπτυξη δραστηριοτήτων και παρεμβάσεων του ανθρώπου.

γ) Η διαφύλαξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος καθώς και των ιστορικών χώρων στους οποίους αυτό διαμορφώθηκε.

δ) Ο έλεγχος της αξιοποίησης των φυσικών πόρων και της ανάπτυξης των δραστηριοτήτων στο χώρο με σκοπό την εναρμόνιση των σχέσεων μεταξύ του φυσικού περιβάλλοντος, του πολιτιστικού περιβάλλοντος και της οικονομικής δράσης του ανθρώπου.

Άρθρο 2

Αρμοδιότητες

(άρθρο 2 παρ. 2, 3 και 4 ν. 360/1976, άρθρο 2 παρ. 1, ν. 1032/1980, άρθρο 31 παρ.1 ν.1650/1986)

1. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων είναι αποκλειστικά αρμόδιο:

α) Για τη χάραξη και έκφραση της γενικής πολιτικής σχετικά με τη χωροταξία και την προστασία του περιβάλλοντος, την κατάρτιση σχεδίων και προγραμμάτων για τον έλεγχο της εφαρμογής και το συντονισμό των ειδικών προγραμμάτων προστασίας του περιβάλλοντος των επί μέρους φορέων, καθώς και την κάλυψη θεμάτων περιβάλλοντος που δεν περιλαμβάνονται στις αρμοδιότητες άλλου φορέα.

β) Για την κατά τις διατάξεις του παρόντος σύνταξη, συμπλήρωση, τροποποίηση ή αναθεώρηση και τη μέριμνα για την έγκριση και εφαρμογή εθνικών, περιφερειακών και ειδικών χωροταξικών σχεδίων και την εποπτεία και παρακολούθηση της εφαρμογής αυτών από άλλους αρμόδιους φορείς.

γ) Για τη σύνταξη, συμπλήρωση, τροποποίηση ή αναθεώρηση περιφερειακών και ειδικών χωροταξικών προγραμμάτων εντός του πλαισίου των περιφερειακών και ειδικών προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης που καταρτίζονται από το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας, τη μέριμνα για την έγκριση και εφαρμογή αυτών, καθώς και την εποπτεία και παρακολούθηση της εφαρμογής τους από άλλους αρμόδιους φορείς. Στην έννοια της εφαρμογής των προγραμμάτων δεν περιλαμβάνεται η εκτέλεση των δημοσίων έργων που προβλέπονται σ΄ αυτά για τα οποία υπάρχουν κατά τις κείμενες διατάξεις άλλοι αρμόδιοι φορείς.

2. Η εκπόνηση και εφαρμογή χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων καθώς και σχεδίων και προγραμμάτων προστασίας του περιβάλλοντος χρηματοδοτείται από τον προϋπολογισμό Δημοσίων Επενδύσεων ή και από ειδικούς πόρους.

3. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να μεταβιβάζονται, εν μέρει ή εν όλω, αρμοδιότητες συναφείς προς τον έλεγχο εφαρμογής των χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων καθώς και σχεδίων και προγραμμάτων προστασίας του περιβάλλοντος σε άλλες κρατικές υπηρεσίες, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου καθώς και σε ειδικά αποκεντρωμένα όργανα εποπτευόμενα από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Άρθρο 3

Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος

(άρθρο 3 ν.360/1976, άρθρο 17 παρ. 1 ν. 1032/1980, άρθρο 24 παρ. 3 ν.1558/1985)

1. Συνιστάται Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος αποτελούμενο από τον Πρωθυπουργό και τους Υπουργούς Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών, Γεωργίας, Πολιτισμού, Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Εμπορικής Ναυτιλίας. Στο Συμβούλιο μπορεί να συμμετέχουν, καλούμενοι για το σκοπό αυτό από τον πρόεδρο του Συμβουλίου και άλλοι, αρμόδιοι για τα συζητούμενα θέματα υπουργοί ή υφυπουργοί. Μπορούν επίσης καλούμενοι να μετέχουν, χωρίς ψήφο, εκπρόσωποι οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης ή γενικά νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, δημοσίων επιχειρήσεων, τραπεζών, επιχειρήσεων κοινής ωφέλειας ή άλλων οργανισμών καθώς και υπηρεσιακοί παράγοντες.

2. Του Συμβουλίου προεδρεύει ο Πρωθυπουργός, αναπληρούμενος από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων εξυπηρετείται δε τούτο από τη Διεύθυνση Χωροταξίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

3. Στην αρμοδιότητα του Συμβουλίου ανήκουν:

α) Η λήψη αποφάσεων για την ακολουθητέα πολιτική για γενικά θέματα που αφορούν τη χωροταξία και το περιβάλλον.

β) Η λήψη αποφάσεων για θέματα που άπτονται αρμοδιοτήτων περισσότερων υπηρεσιών σε ό,τι αφορά τη χωροταξία και το περιβάλλον.

γ) Η έγκριση των χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων και σχεδίων και προγραμμάτων προστασίας του περιβάλλοντος και η εναρμόνιση αυτών με τα σχέδια και προγράμματα ανάπτυξης.

δ) Η εποπτεία εφαρμογής των χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων ως και των σχεδίων και προγραμμάτων προστασίας του περιβάλλοντος.

ε) Ο συντονισμός των φορέων εφαρμογής των ανωτέρω προγραμμάτων.

Άρθρο 4

Έγκριση χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων

(άρθρο 5 ν. 360/1976)

1. Τα εθνικά περιφερειακά και ειδικά χωροταξικά σχέδια και προγράμματα που έχουν εκπονηθεί, συμπληρωθεί, τροποποιηθεί ή αναθεωρηθεί σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 2 του παρόντος, υποβάλλονται με εισήγηση του

Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στο Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος και εγκρίνονται από αυτό.

2. Το εθνικό χωροταξικό σχέδιο και πρόγραμμα, εγκρίνεται στη συνέχεια από τη Βουλή σύμφωνα με το άρθρο 79 παρ. 8 του Συντάγματος, κατά διαστήματα δε που δεν μπορεί να υπερβούν την τριετία, ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ενημερώνει τη Βουλή για την πορεία εφαρμογής του.

3. Τα περιφερειακά και ειδικά χωροταξικά σχέδια και προγράμματα μετά την έγκρισή τους από το Εθνικό Συμβούλιο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος δημοσιεύονται με τις σχετικές εγκριτικές πράξεις στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

4. Σχέδια και προγράμματα προστασίας του περιβάλλοντος εκπονούμενα από κρατικές υπηρεσίες ή άλλους φορείς εγκρίνονται ή αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 3 του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 5

Χρηματοδότηση μελετών

(άρθρο 6 ν. 360/1976)

Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων είναι αποκλειστικά αρμόδιο για τη χρηματοδότηση και εκπόνηση μελετών εθνικών, περιφερειακών και ειδικών χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων ή επί μέρους τμημάτων αυτών, με βάση προδιαγραφές που εγκρίνονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Αυτές οι μελέτες ανατίθενται, με αποφάσεις του ίδιου Υπουργού σε κρατικές υπηρεσίες, επιστημονικά ή εκπαιδευτικά Ιδρύματα, νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου ή και σε συμβούλους μελετητές.

Άρθρο 6

Επιβολή περιορισμών

(άρθρο 7 ν. 360/1976)

1. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού μετά από απόφαση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος, που εκδίδεται κατά το άρθρο 3 παράγραφος 3 περίπτωση (α) μπορεί να επιβάλλονται περιορισμοί ή κανόνες, ισχύοντες επί ορισμένο ή αόριστο χρόνο, στη δημιουργία ή ανάπτυξη ορισμένων δραστηριοτήτων ή λειτουργιών ή στη χρήση του χώρου σε συγκεκριμένες ζώνες ή περιοχές, σύμφωνα με το περιεχόμενο των εγκεκριμένων αντιστοίχων χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων και να επιβάλλονται όλα τα αναγκαία μέτρα και περιορισμοί για την προστασία, αποκατάσταση και βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος.

2. Οι προβλεπόμενες από τις εκάστοτε κείμενες διατάξεις διαδικασίες, αρμοδιότητες και προϋποθέσεις έκδοσης κανονιστικών ή ατομικών διοικητικών πράξεων για ρύθμιση θεμάτων που αφορούν τη χωροταξία ή την προστασία του περιβάλλοντος, διατηρούνται εφόσον δεν αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.

Οι εφεξής εκδιδόμενες διοικητικές πράξεις που προαναφέρονται πρέπει επί ποινή απολύτου ακυρότητας να είναι σύμφωνες με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου και με τα εγκριθέντα χωροταξικά σχέδια και προγράμματα ή τα σχέδια και προγράμματα προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και με τα υπόλοιπα, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, προβλεπόμενα προεδρικά διατάγματα ή αποφάσεις του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος ή των αρμόδιων υπουργών.

3. Μέσα σε 5 έτη από την έγκριση χωροταξικού σχεδίου και προγράμματος αναθεωρούνται, συμπληρώνονται ή τροποποιούνται, προσαρμοζόμενα ανάλογα, εγκεκριμένα ρυθμιστικά σχέδια ή σχέδια πόλεως ή άλλα επί μέρους σχέδια της περιοχής αυτών ή σχέδια τομέων παραγωγής, τα οποία σε κάθε περίπτωση διατηρούν την ισχύ τους μέχρι να αναθεωρηθούν ή τροποποιηθούν. Εάν παρέλθει άπρακτη η παραπάνω προθεσμία αυτά καθίστανται απόλυτα άκυρα, ως προς τις διατάξεις τους που αντίκεινται στο εγκεκριμένο χωροταξικό σχέδιο και πρόγραμμα.

4. Μέχρι την έγκριση των αντίστοιχων χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων ή των σχεδίων και προγραμμάτων προστασίας του περιβάλλοντος και για χρονικό διάστημα δύο ετών κατ΄ ανώτατο όριο μπορεί με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου να επιβάλλονται περιορισμοί χρήσης χώρου και ανάπτυξης δραστηριοτήτων μέσα σε περιοχές και ζώνες της χώρας.

5. Για την εφαρμογή των εγκεκριμένων, κατά τις διατάξεις του παρόντος, εθνικών περιφερειακών και ειδικών χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων ή και τμημάτων αυτών, λογιζομένη ως αποτελούσα δημόσια ωφέλεια, μπορεί με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Οικονομικών, να κηρύσσονται ως αναγκαστικά απαλλοτριωτέες εκτάσεις περιλαμβανόμενες στα όρια των παραπάνω σχεδίων.

6. Από την 22.6.1976 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 360/1976), η εφαρμογή προγραμμάτων ανάπτυξης, η εκτέλεση έργων, η ανάπτυξη δραστηριοτήτων και λειτουργιών καθώς και κάθε ενέργεια που σχετίζεται με τη χρήση του χώρου ή που μπορεί να αλλοιώσει τη μορφή του περιβάλλοντος, υπόκεινται στις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου και των χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων που βρίσκονται σε ισχύ.

Άρθρο 7

Προγράμματα άλλων φορέων

(άρθρο 8 ν. 360/1976)

1. Προγράμματα ή δραστηριότητες των υπουργείων και των υπόλοιπων δημόσιων υπηρεσιών, νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου ή φυσικών προσώπων, που έχουν σχέση με το αντικείμενο και το περιεχόμενο των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου, προσαρμόζονται, εναρμονίζονται ή εντάσσονται στα ισχύοντα κάθε φορά χωροταξικά σχέδια και προγράμματα καθώς και σχέδια και προγράμματα προστασίας του περιβάλλοντος σύμφωνα με όρους που καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2. Οι διοικητικές μονάδες προστασίας του περιβάλλοντος που λειτουργούν ή συνιστώνται στο εξής κατά υπουργείο και επιμέρους φορείς ασκούν τις αρμοδιότητές τους μέσα στα πλαίσια του παρόντος κεφαλαίου, καθώς και των κατευθύνσεων και της πολιτικής της Κυβέρνησης για την προστασία του περιβάλλοντος που εκφράζονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, το οποίο είναι υποχρεωμένες να ενημερώνουν για τα οικεία θέματα.

3. Τα Υπουργεία Εξωτερικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων είναι αρμόδια για την επεξεργασία ενιαίου προγράμματος συμμετοχής της χώρας στις εργασίες και δραστηριότητες των διεθνών οργανισμών σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος και χωροταξίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Άρθρο 8

Ορισμός και περιεχόμενο του ρυθμιστικού σχεδίου

(άρθρο 1 ν. 1515/1985)

1. Ρυθμιστικό σχέδιο ειδικά της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας (ΡΣΑ) είναι το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων, των προγραμμάτων και των μέτρων που προβλέπονται από το κεφάλαιο αυτό ως αναγκαία για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση της στα πλαίσια των πενταετών προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης. Ευρύτερη περιοχή Αθήνας για την εφαρμογή του κεφαλαίου αυτού είναι η περιοχή του νομού Αττικής και η Μακρόνησος, εκτός από τα Κύθηρα.

2. Το ΡΣΑ αποβλέπει στο σχεδιασμό και προγραμματισμό της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας μέσα στα πλαίσια της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, στη χωροταξική δομή και οργάνωσή της σε επίπεδο περιφέρειας, στη χωροταξική διάρθρωση των τομέων παραγωγής, του συστήματος μεταφορών, της λοιπής τεχνικής υποδομής και του κοινωνικού εξοπλισμού καθώς και στην πολιτική γης και κατοικίας, στη λήψη μέτρων και στο σχεδιασμό για τη χωροταξική και τη νέα πολεοδομική δομή της πρωτεύουσας καθώς και στο σχεδιασμό περιοχών ή ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος ή ειδικών προβλημάτων, στη λήψη μέτρων, όρων και περιορισμών για την εξασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος, στο συντονισμό των προγραμμάτων και των μελετών που έχουν σχέση με το ΡΣΑ και που εκπονούνται από όλους τους άλλους φορείς, προκειμένου να εξασφαλίζεται η εφαρμογή τους κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου και στον καθορισμό των απαιτούμενων για την εφαρμογή τους παρεμβάσεων, των προτεραιοτήτων πραγματοποίησης και χρηματοδότησης καθώς και των θεσμικών, οικονομικών και διοικητικών μέτρων που πρέπει να ληφθούν.

Άρθρο 9

Πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος Αθήνας

(άρθρο 2 ν. 1515/1985)

Το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος, ειδικότερα, περιλαμβάνει τα μέτρα και τις κατευθύνσεις για την αναβάθμιση και προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και ιδίως, μέσα στα πλαίσια των κείμενων διατάξεων, μέτρα για:

α) την οικολογική ανασυγκρότηση της Αθήνας, την προστασία της γεωργικής γης, των δασών, των υγροτόπων, και των άλλων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος.

β) την προστασία του τοπίου, των ακτών και των ειδικών περιοχών φυσικού κάλλους.

γ) την προστασία της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.

δ) τον περιορισμό της ρύπανσης από κάθε πηγή και ιδίως την αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, της ρύπανσης του εδάφους και των νερών και της ηχορύπανσης.

ε) την αναβάθμιση ιδιαίτερα υποβαθμισμένων περιοχών.

Άρθρο 10

Στόχοι και κατευθύνσεις

(άρθρο 3 ν. 1515/1985)

1. Οι γενικότεροι στόχοι, που καθορίζονται για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, είναι οι ακόλουθοι:

α) η ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας της Αθήνας και η αναβάθμιση της κεντρικής περιοχής της.

β) η βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους της και η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

γ) η εξισορρόπηση των κοινωνικών ανισοτήτων από περιοχή σε περιοχή.

δ) η διεύρυνση των επιλογών κατοικίας και εργασίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας σε κάθε περιοχή της πρωτεύουσας.

ε) η ποιοτική αναβάθμιση κάθε γειτονιάς και η προστασία των περιοχών κατοικίας από οχληρές λειτουργίες και χρήσεις.

2. Οι ειδικότεροι στόχοι που καθορίζονται για την εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας σε σχέση με το εθνικό επίπεδο είναι οι ακόλουθοι:

α) σταθεροποίηση του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας με απώτερη προοπτική τη μείωσή του.

β) ανάσχεση της διόγκωσης των οικονομικών δραστηριοτήτων στην πρωτεύουσα με λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων για αναπροσανατολισμό των δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων στην περιφέρεια της Χώρας κατά προτεραιότητα.

γ) ανάδειξη της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας ως εθνικού κέντρου επιτελικών λειτουργιών διακυβέρνησης, με αποκέντρωση προς την περιφέρεια της Χώρας των υπηρεσιών που δεν είναι επιτελικού επιπέδου ή δεν εξυπηρετούν την ίδια την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας.

3. Οι ειδικότεροι στόχοι και κατευθύνσεις που καθορίζονται για την εξέλιξη της ίδιας της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας είναι οι ακόλουθοι:

α) η ανάδειξη και προστασία των ιστορικών στοιχείων και η οικολογική ανασυγκρότηση, ανάδειξη και προστασία του αττικού τοπίου, των ορεινών όγκων, των τοπίων φυσικού κάλλους και των ακτών.

β) η μείωση της ρύπανσης του περιβάλλοντος για να εξασφαλισθεί η επιθυμητή ποιότητα των φυσικών αποδεκτών, με λήψη μέτρων που αφορούν τις κάθε είδους πηγές εκπομπής ρύπων, με κατασκευή απαραίτητων έργων υποδομής, παροχή κινήτρων, επιβολή τελών και διοικητικών ποινών.

γ) η βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής με βελτίωση της λειτουργίας της πόλης, ανακατανομή λειτουργιών και δραστηριοτήτων, ενίσχυση του συστήματος μαζικών μεταφορών, απομάκρυνση οχληρών εγκαταστάσεων και λειτουργιών από τις περιοχές κατοικίας.

δ) η οικονομική ανασυγκρότηση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας με ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα, εκσυγχρονισμό των μεταποιητικών δραστηριοτήτων, σχετική ενίσχυση της βιοτεχνίας και ελαφράς βιομηχανίας με περιβαλλοντικά κριτήρια και ανάσχεση, έλεγχο και εκσυγχρονισμό του τριτογενούς τομέα.

ε) η άμβλυνση των ανισοτήτων στην κατανομή του κοι-

νωνικού εξοπλισμού και στην ποιότητα του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος με ανακατανομή χρήσεων, λειτουργιών και επενδύσεων προς όφελος κυρίως των δυτικών και των λοιπών υποβαθμισμένων περιοχών.

στ) ο σχεδιασμός και προγραμματισμός της πολεοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης με εφαρμογή κοινωνικής πολιτικής κατοικίας και γης και επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως στις διαμορφωμένες περιοχές αυθαιρέτων με στόχο την αναβάθμισή τους και την ενσωμάτωσή τους στον πολεοδομικό ιστό.

ζ) η διαφύλαξη της πρωτεύουσας από θεομηνίες και ο απρόσκοπτος εφοδιασμός της με λήψη των αναγκαίων μέτρων για αντιπλημμυρική και αντισεισμική προστασία, εξοπλισμό της με τα απαραίτητα δίκτυα υποδομής και ανάπτυξη των τοπικών δυνατοτήτων παραγωγής ειδών διατροφής.

4. Οι ειδικότεροι στόχοι και κατευθύνσεις για τη χωροταξική οργάνωση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και τη νέα πολεοδομική δομή της είναι οι ακόλουθοι:

α) η θεώρηση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας, όπως αυτή ορίζεται στα διαγράμματα του άρθρου 22, ως αυτοτελούς χωροταξικής ενότητας της Χώρας που μπορεί να υποδιαιρείται σε χωροταξικές υποενότητες έτσι ώστε να επιτυγχάνεται:

- αξιοποίηση των παραγωγικών δυνατοτήτων κάθε υποενότητας με βάση τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα και ειδικότερα πλήρη αξιοποίηση των ιδιαιτέρων δυνατοτήτων του ανθρώπινου δυναμικού της, των φυσικών και των πλουτοπαραγωγικών της πόρων.
- ισόρροπη κατανομή των κεντρικών λειτουργιών που καλύπτουν τις ανάγκες κάθε υποενότητας με σκοπό να λειτουργεί με σχετική αυτάρκεια.

β) η ανασυγκρότηση του αστικού ιστού με την ανάσχεση της εξάπλωσης και την εξυγίανση της πόλης, τη δημιουργία πολυκεντρικής δομής, τον έλεγχο χρήσεων γης καθώς και των πυκνοτήτων, την ανασυγκρότηση της γειτονιάς καθώς και την αναβάθμιση και αποσυμφόρηση της κεντρικής περιοχής της Αθήνας και του Πειραιά με έμφαση στη διατήρηση και ανάδειξη του ιστορικού τους χαρακτήρα.

γ) η ανακατανομή βασικών χρήσεων και λειτουργιών.

δ) η βελτίωση και οργάνωση ενιαίου συστήματος μεταφορών με λειτουργική διασύνδεση όλων των μέσων μεταφοράς.

ε) ο προγραμματισμός ποιοτικών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας.

Άρθρο 11

Εφαρμογή ρυθμιστικού σχεδίου και προγράμματος προστασίας περιβάλλοντος

(άρθρο 4 ν. 1515/1985, άρθρο 11 παρ. 2 ν. 2052/1992)

1. Το ΡΣΑ και το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος πραγματοποιούνται με τα μέτρα του παραρτήματος και τα διαγράμματα του άρθρου 22. Τα διαγράμματα αυτά είναι:

α) το διάγραμμα 1 "Ρυθμιστικό σχέδιο της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας" (1Α Ηπειρωτικό Τμήμα - 1Β Νησιωτικό Τμήμα).

β) το διάγραμμα 2: "Οικιστική οργάνωση".

γ) το διάγραμμα 3: "Κεντρική περιοχή Αθήνας".

δ) το διάγραμμα 4: "Κεντρική περιοχή Πειραιά".

Οικισμοί προ του έτους 1923 ή οικισμοί με εγκεκριμένο σχέδιο που ενδεχόμενα δεν σημειώνονται στα πιο πάνω διαγράμματα δεν θίγονται από τις ρυθμίσεις του παρόντος κεφαλαίου.

2. Όλες οι δημόσιες υπηρεσίες και οι φορείς του δημόσιου τομέα είναι υποχρεωμένοι να προσαρμόζουν τα προγράμματά τους, που αφορούν την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, με το ρυθμιστικό σχέδιο και το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος.

3. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων συμπληρώνονται, εξειδικεύονται, διευκρινίζονται και τροποποιούνται μερικά το ρυθμιστικό σχέδιο Αθήνας και το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος χωρίς μεταβολή των στόχων και κατευθύνσεών τους ύστερα από γνώμη της εκτελεστικής επιτροπής του Οργανισμού Αθήνας.

Άρθρο 12

Σύσταση οργανισμού ρυθμιστικού σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος Αθήνας

(άρθρο 5 ν. 1515/1985, άρθρο 1 π.δ. 471/1991, άρθρο 11 παρ. 3 ν. 2052/1992)

1. Ιδρύεται Οργανισμός ρυθμιστικού σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας που ονομάζεται "Οργανισμός Αθήνας" και είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου.

2. Ο Οργανισμός εδρεύει στην Αθήνα και έχει πλήρη διοικητική και οικονομική αυτοτέλεια και εποπτεύεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας, και Δημοσίων Έργων.

3. Έργο του Οργανισμού είναι η παρακολούθηση της εφαρμογής και η εξασφάλιση της πραγματοποίησης του ρυθμιστικού σχεδίου της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας, η εκπόνηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και η μέριμνα για την έγκρισή τους, η μέριμνα για την εναρμόνιση με το ρυθμιστικό σχέδιο και το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος των επιμέρους προγραμμάτων των οικείων φορέων, η παρακολούθηση της ποιότητας του περιβάλλοντος, η εκπόνηση προδιαγραφών περιβαλλοντικών μελετών και η μέριμνα για τη μελέτη και εφαρμογή μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος καθώς και ο έλεγχος έργων και δραστηριοτήτων με επιπτώσεις στο περιβάλλον

4. Για την εκπόνηση και έγκριση των ΓΠΣ της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας τηρείται η διαδικασία που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 39. Στην περίπτωση αυτή αντί της γνωμοδότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΚΣΧΟΠ) ή του ΣΧΟΠ του νομού, κατά την παράγραφο 4 του ιδίου άρθρου 39, γνωμοδοτεί η εκτελεστική επιτροπή του Οργανισμού.

5. Για την εκπλήρωση του έργου του ο Οργανισμός μπορεί να συντάσσει τις απαιτούμενες μελέτες για τις εξειδικεύσεις του ρυθμιστικού σχεδίου και τα προγράμματα εφαρμογής τους. Στις περιπτώσεις που, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, απαιτείται γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ για έκδοση προεδρικών διαταγμάτων καθορισμού Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), Ειδικής Ζώνης Υποδοχής Συντελεστή (ΕΖΥΣ), Ζώνης Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ), Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ), νοείται γνωμοδότηση της εκτελεστικής επιτροπής του Οργανισμού Αθήνας. Ο

Οργανισμός μεριμνά επίσης για τη μερική τροποποίηση ή αναθεώρηση μέτρων, που περιλαμβάνονται στο παράρτημα, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 11 και συντονίζει τις ενέργειες δημόσιων υπηρεσιών και όλων των φορέων του δημόσιου τομέα, των οποίων η δραστηριότητα επεκτείνεται στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας.

Άρθρο 13

Συμβούλιο ρυθμιστικού σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος Αθήνας

(άρθρο 6 ν. 1515/1985, άρθρο 62 παρ. 3 ν. 1622/1986)

Το συμβούλιο ρυθμιστικού σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος που ιδρύθηκε με το ν. 1515/1985 καταργείται και οι αρμοδιότητές του ασκούνται καθόσον αφορά την έγκριση του ενιαίου προγράμματος, από το περιφερειακό συμβούλιο Αττικής, καθόσον δε αφορά τις λοιπές αρμοδιότητες από την Εκτελεστική Επιτροπή της Αθήνας.

Άρθρο 14

Εκτελεστική Επιτροπή

(άρθρο 7 ν. 1515/1985, άρθρο 32 παρ. 3 ν. 1650/1986, άρθρο 11 παρ. 10 ν. 2052/1992, άρθρο 1 παρ. 45 ν. 2412/1996)

1. Τον Οργανισμό διοικεί εκτελεστική επιτροπή που αποτελείται από:

α) τον πρόεδρο και αντιπρόεδρο που είναι πρόσωπα με γνώσεις, πείρα και κύρος στα σχετικά θέματα.

β) ένα μέλος που ορίζεται με τον αναπληρωτή του από το δημοτικό συμβούλιο του δήμου Αθηναίων.

γ) ένα μέλος που ορίζεται με τον αναπληρωτή του από τη διοικούσα επιτροπή της τοπικής ένωσης δήμων και κοινοτήτων νομού Αττικής.

δ) ένα μέλος που ορίζεται με τον αναπληρωτή του από τα νομαρχιακά συμβούλια των νομαρχιακών αυτοδιοικήσεων που εμπίπτουν στο ΡΣΑ.

ε) δύο μέλη που είναι πρόσωπα με ειδικές γνώσεις και πείρα στα σχετικά θέματα.

2. Ο πρόεδρος, ο αντιπρόεδρος και τα μέλη της επιτροπής που αναφέρονται στην περίπτωση ε της προηγούμενης παραγράφου ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, για τριετή θητεία που μπορεί να ανανεώνεται. Ανάκληση κατά τη διάρκεια της θητείας είναι πάντα δυνατή. Η ανάκληση γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που ορίζει και τα νέα πρόσωπα για τον υπόλοιπο χρόνο της θητείας. Τα μέλη των περιπτώσεων β, γ και δ της προηγούμενης παραγράφου ανακαλούνται κατά τη διάρκεια της θητείας τους ύστερα από πρόταση των αντίστοιχων φορέων που ορίζουν ταυτόχρονα και τα νέα μέλη για τον υπόλοιπο χρόνο της θητείας. Η συγκρότηση της εκτελεστικής επιτροπής γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Με την ίδια απόφαση ανατίθενται χρέη γραμματέα της επιτροπής με τον αναπληρωτή αυτού σε πρόσωπο με πτυχίο ανωτάτης σχολής και σχετική πείρα.

3. Η επιτροπή έχει νόμιμη σύνθεση ακόμα και αν δεν διοριστούν τα μέλη των περιπτώσεων β, γ και δ της προηγούμενης παραγράφου, εφόσον δεν οριστούν μέσα σε δύο μήνες από τότε που έλαβε τη σχετική πρόσκληση ο οικείος φορέας.

4. Στον πρόεδρο, αντιπρόεδρο, τα μέλη και το γραμματέα της επιτροπής καταβάλλεται αποζημίωση για τη συμμετοχή τους σ' αυτή, που καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 του ν. 1505/1984 (ΦΕΚ 194Α΄). Ο πρόεδρος, αντιπρόεδρος και τα λοιπά μέλη της επιτροπής έχουν πλήρη απασχόληση στον Οργανισμό και αμείβονται πέρα από την αποζημίωση συμμετοχής τους σ' αυτήν. Η αμοιβή αυτή καθορίζεται με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και υπόκειται μόνο στους περιορισμούς του άρθρου 6 του ν. 1256/1982 (ΦΕΚ 65Α΄).

5. Τα θέματα που αναφέρονται στον τρόπο τήρησης των πρακτικών, στις περιπτώσεις υποχρεωτικής σύγκλησης της επιτροπής, στον τρόπο πρόσκλησης, στην κατάρτιση της ημερήσιας διάταξης και στη συζήτηση θεμάτων που αναφέρονται σ' αυτή και γενικά στη λειτουργία της επιτροπής ρυθμίζονται με πράξη της που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται τα θέματα που αναφέρονται στην απαρτία της επιτροπής, στην πλειοψηφία για τη λήψη των αποφάσεων, στην αναπλήρωση και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

7. Η επιτροπή:

α) παρακολουθεί την ολοκλήρωση και εφαρμογή του ρυθμιστικού σχεδίου γενικά και των επιμέρους προγραμμάτων των οικείων φορέων, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται από το άρθρο 17.

β) προτείνει τις προσαρμογές, συμπληρώσεις και εξειδικεύσεις του ρυθμιστικού σχεδίου σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 3 και γνωμοδοτεί για την έγκριση των ΓΠΣ της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας.

γ) γνωμοδοτεί για κάθε έργο μεγάλης κλίμακας τουλάχιστον ΓΠΣ. Η γνώμη αυτή δίνεται από την επιτροπή μέσα σε 60 μέρες από τότε που περιέρχεται σ' αυτή σχετικό ερώτημα. Αν περάσει η προθεσμία αυτή άπρακτη, θεωρείται ότι η επιτροπή έχει συναινέσει.

δ) επιβλέπει τη μελέτη και εφαρμογή των μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος που εκτελούνται από τον Οργανισμό της Αθήνας και παρακολουθεί τις αντίστοιχες μελέτες και την εφαρμογή μέτρων που εκτελούνται από άλλους φορείς.

ε) εγκρίνει τις περιβαλλοντικές μελέτες της παραγράφου 9 του άρθρου 18.

στ) επιβάλλει τις κυρώσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 20 και εισηγείται για τις περιπτώσεις των παραγράφων 2 και 3 του ιδίου άρθρου.

ζ) εισηγείται για θέματα που ρυθμίζονται από το ν. 1650/1986 και για τα οποία δεν υπάρχει σχετική ρύθμιση ειδικά για την περιοχή του ΡΣΑ, εφόσον προβλέπεται για αυτά αρμοδιότητα του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων να προτείνει την έκδοση π.δ. ή να εκδώσει απόφαση.

η) γνωμοδοτεί κατά την παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 1892/1990.

8. Η επιτροπή ασκεί τη διοίκηση και τη διαχείριση που σχετίζεται με τον Οργανισμό και το έργο του.

Η αρμοδιότητα αυτή για κατηγορίες πράξεων ή συγκεκριμένες πράξεις μπορεί να μεταβιβάζεται στον πρόεδρο ή τον αντιπρόεδρο ή ένα μέλος της επιτροπής ή τον προϊστάμενο ή άλλα όργανα του Οργανισμού. Η μεταβίβαση γίνεται ύστερα από πρόταση της επιτροπής με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας, και Δημο-

σίων Έργων που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άρθρο 15

Πόροι - διαχείριση

(άρθρο 8 ν. 1515/1985)

1. Πόροι του Οργανισμού είναι:

α) τακτική ετήσια κρατική επιχορήγηση, που εγγράφεται στον προϋπολογισμό του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και αποδίδεται στον Οργανισμό με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, όπως ειδικότερα ορίζεται σ' αυτή.

β) έκτακτη ετήσια κρατική επιχορήγηση από τον προϋπολογισμό δημόσιων επενδύσεων που δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το 2% των ποσών που διαθέτει ο προϋπολογισμός αυτός για προγράμματα και έργα στην περιοχή του ρυθμιστικού σχεδίου.

γ) πρόσοδοι από εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων, από επιχορηγήσεις ελληνικών και ξένων οργανισμών και από δωρεές ή κληρονομιές.

δ) πρόσοδοι από πρόστιμα και τέλη που επιβάλλονται από τον Οργανισμό στους ρυπαίνοντες το περιβάλλον.

ε) κάθε άλλο έσοδο από οποιαδήποτε αιτία.

2. Οι πόροι του Οργανισμού διατίθενται για τις δαπάνες λειτουργίας του και για τη μερική ή ολική χρηματοδότηση μελετών, προγραμμάτων, έργων ή άλλων δραστηριοτήτων δημόσιων φορέων, της τοπικής αυτοδιοίκησης ή άλλων φορέων με αποκλειστικό σκοπό την εφαρμογή του ρυθμιστικού σχεδίου και την προστασία του περιβάλλοντος της πρωτεύουσας.

3. Οι δαπάνες για την εκπλήρωση του σκοπού του Οργανισμού πραγματοποιούνται σύμφωνα με τον οικονομικό κανονισμό του Οργανισμού. Ο οικονομικός κανονισμός καταρτίζεται από την εκτελεστική επιτροπή και εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Κατά την έγκριση αυτή, μπορούν να γίνουν τροποποιήσεις και συμπληρώσεις ύστερα από γνώμη της επιτροπής.

4. Ο Οργανισμός στα δικαστήρια ή διοικητικές αρχές έχει τα δικονομικά προνόμια του Δημοσίου, ιδιαίτερα ως προς τις προθεσμίες, τα μέσα απόδειξης, τον τρόπο παράστασης και τα μέσα εκτέλεσης. Τα ίδια δικονομικά προνόμια έχει σε όλα τα στάδια της εκτέλεσης και ιδιαίτερα εκείνα που αφορούν στην κατάταξη του Δημοσίου σε πλειστηριασμό ή πτώχευση.

Άρθρο 16

Οργάνωση - προσωπικό

(άρθρο 9 ν. 1515/1985, άρθρο 11 παρ. 9 ν. 2052/1992)

1. Ο οργανισμός του Οργανισμού Αθήνας καταρτίζεται με π. δ/γμα που εκδίδεται μέσα σε έξι μήνες από τη 18.2.1985 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1515/1985), με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2. Με τον οργανισμό κανονίζονται ιδίως

α) η οργάνωση των υπηρεσιών και οι αρμοδιότητές τους.

β) οι κλάδοι του μόνιμου προσωπικού και ο αριθμός των οργανικών θέσεων κάθε κλάδου και βαθμού.

γ) τα ειδικά τυπικά προσόντα που απαιτούνται για το διορισμό στις θέσεις του εισαγωγικού βαθμού κάθε κλάδου ή για την προαγωγή πέρα από ορισμένο βαθμό ή για την κατάληψη ορισμένων θέσεων κατά την πρώτη εφαρμογή του νόμου 1515/1985.

δ) οι θέσεις του ειδικού επιστημονικού προσωπικού που μπορεί να προσληφθεί με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου, η κατανομή του σε ειδικότητες καθώς και τα τυπικά προσόντα και οι όροι πρόσληψης.

ε) τα προσόντα του προϊσταμένου καθεμιάς από τις οργανικές μονάδες.

3. Οι θέσεις του μόνιμου προσωπικού της περίπτωσης β΄ της προηγούμενης παραγράφου που πληρούνται με προσλήψεις δεν μπορούν να είναι περισσότερες από 100. Οι υπόλοιπες οργανικές θέσεις, όπως προβλέπονται στον οργανισμό, καλύπτονται με τη διαδικασία της παραγράφου 7 του άρθρου αυτού.

Στο προσωπικό αυτό εφαρμόζονται όλες οι διατάξεις του Υπαλληλικού Κώδικα, όπως αυτές ισχύουν κάθε φορά για τους υπαλλήλους νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου (νπδδ).

4. Οι θέσεις του προσωπικού με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου της περίπτωσης δ της προηγούμενης παραγράφου που πληρούνται με προσλήψεις δεν μπορούν να είναι περισσότερες από 80.

5. Στον Οργανισμό συνιστάται μία θέση μετακλητού υπαλλήλου με βαθμό β των ειδικών θέσεων. Αυτός που διορίζεται στη θέση αυτή έχει τον τίτλο του προϊστάμενου του Οργανισμού Αθήνας, είναι προϊστάμενος όλων των υπηρεσιών του και συμμετέχει στις συνεδριάσεις της εκτελεστικής επιτροπής όπου εισηγείται τα θέματα χωρίς ψήφο.

Προϊστάμενος του Οργανισμού διορίζεται πρόσωπο που έχει πτυχίο ανώτατης σχολής (ελληνικής ή ξένης) σχετικό με το αντικείμενο του Οργανισμού και διδακτορικό δίπλωμα ή μεταπτυχιακό δίπλωμα τουλάχιστον διετούς φοίτησης, ή προϋπηρεσία σε παρεμφερές αντικείμενο στο δημόσιο τομέα τουλάχιστον τεσσάρων ετών. Ο διορισμός του προϊστάμενου γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων για πενταετή θητεία, που μπορεί να ανανεώνεται. Ανάκληση κατά τη διάρκεια της θητείας είναι πάντα δυνατή. Με την ίδια απόφαση είναι δυνατό να ορίζεται και αναπληρωτής του προϊσταμένου.

6. Καθήκοντα προϊσταμένου του Οργανισμού μπορούν να ανατεθούν και σε υπάλληλο του δημόσιου τομέα που έχει τα σχετικά προσόντα. Ο χρόνος άσκησης καθηκόντων προϊσταμένου θεωρείται για κάθε συνέπεια σαν χρόνος υπηρεσίας στην τακτική θέση του υπαλλήλου. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλονται οι αποδοχές της μιας μόνο θέσης που θα επιλέξει ο υπάλληλος.

7. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του τυχόν συναρμόδιου υπουργού, μπορεί να μεταφέρονται υπηρεσίες και θέσεις προσωπικού στον Οργανισμό από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή από άλλα υπουργεία.

Με τη μεταφορά των θέσεων γίνεται και μεταφορά των υπαλλήλων που τις κατέχουν. Αν πρόκειται για μόνιμο

προσωπικό, η μεταφορά των υπαλλήλων γίνεται με απόφαση των υπηρεσιακών συμβουλίων των οικείων υπουργείων ύστερα από αίτηση των υπαλλήλων. Μαζί με τη μεταφορά των θέσεων μεταφέρονται στον Οργανισμό και οι σχετικές πιστώσεις του τρέχοντος έτους.

Για τα επόμενα έτη οι πιστώσεις αυτές περιλαμβάνονται στην ετήσια τακτική επιχορήγηση.

Οι μεταφερόμενοι υπάλληλοι διατηρούν το ασφαλιστικό καθεστώς για επικουρική σύνταξη και εφάπαξ βοήθημα που είχαν πριν από τη μεταφορά τους και παρέχεται σ' αυτούς και στα μέλη της οικογένειάς τους η υγειονομική περίθαλψη των μόνιμων υπαλλήλων.

8. Μέχρι την επαρκή στελέχωση του Οργανισμού Αθήνας, όπως αυτό διαπιστώνεται κάθε φορά με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, εξακολουθούν να εφαρμόζονται οι διατάξεις που ισχύουν και αφορούν την άσκηση αρμοδιοτήτων οι οποίες μεταβιβάζονται με το νόμο 1515/1985, στον Οργανισμό. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων διαθέτει υπαλλήλους του για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Οργανισμού μέχρι την πλήρη στελέχωσή του.

9. Με τα προεδρικά διατάγματα που προβλέπονται από την παράγραφο 4 του άρθρου 4 του ν. 1032/1980 (ΦΕΚ 57/Α) ρυθμίζονται τα θέματα ασφάλισης των υπαλλήλων σε υφιστάμενα την 14.3.1980 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1032/1980) ταμεία, ταμεία αρωγής και επικουρικής ασφάλισης.

Άρθρο 17

Προγράμματα εφαρμογής ρυθμιστικού σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος

(άρθρο 10 ν. 1515/1985, άρθρο 11 παρ. 11 εδ. α και β ν. 2052/1992)

1. Κάθε υπουργείο ή άλλος φορέας του Δημοσίου ή ευρύτερου δημόσιου τομέα, στις αρμοδιότητες του οποίου ανήκουν ενέργειες που εμπίπτουν στα θέματα που περιλαμβάνει το ρυθμιστικό σχέδιο και η προστασία περιβάλλοντος της Αθήνας ή επηρεάζουν την εφαρμογή τους, οφείλει να καταρτίζει σε συνεργασία με τον Οργανισμό ετήσιο και κυλιόμενο πενταετές πρόγραμμα εφαρμογής για την πραγμάτωση των στόχων του ρυθμιστικού σχεδίου και των προγραμμάτων προστασίας περιβάλλοντος. Τα προγράμματα υποβάλλονται στον Οργανισμό Αθήνας μέχρι τη 15 Νοεμβρίου του προηγούμενου χρόνου.

2. Ο Οργανισμός με βάση τα προγράμματα αυτά καταρτίζει ενιαίο πρόγραμμα γενικών κατευθύνσεων και προτεραιοτήτων, το οποίο εγκρίνεται από το περιφερειακό συμβούλιο Αττικής. Το ετήσιο ενιαίο πρόγραμμα πρέπει να έχει εγκριθεί πριν από το τέλος Δεκεμβρίου του προηγούμενου χρόνου. Τροποποίηση του ενιαίου προγράμματος μπορεί να γίνει κατά την ίδια διαδικασία .Ο αρμόδιος φορέας προσαρμόζει τα επί μέρους προγράμματά του στα πλαίσια του εγκεκριμένου ενιαίου προγράμματος.

3. Η εκτελεστική επιτροπή μπορεί να δίνει οδηγίες για την κατάρτιση των προγραμμάτων, να προετοιμάζει υποδείγματα, να παρέχει τη συνεργασία των υπηρεσιών του Οργανισμού, να συνιστά τη συνεργασία των υπηρεσιών διάφορων φορέων για την αποτελεσματικότερη κατάρτιση των προγραμμάτων και γενικά να ενεργεί ό,τι απαιτείται για την πραγμάτωση του σκοπού και των διαδικασιών του άρθρου αυτού.

4. Οι δημόσιες υπηρεσίες και οι φορείς, που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από πρόταση της εκτελεστικής επιτροπής, οφείλουν να ορίζουν εκπρόσωπό τους στον Οργανισμό ανώτερο υπάλληλό τους, με τον αναπληρωτή του, ο οποίος αποτελεί το σύνδεσμο με τον Οργανισμό Αθήνας, βρίσκεται σε επικοινωνία με αυτόν εισηγείται έγκαιρα στην επιτροπή κατά την επεξεργασία των σχετικών θεμάτων και καλείται να παρίσταται στην επιτροπή χωρίς ψήφο, όταν συζητούνται προγράμματα ή άλλα θέματα σχετιζόμενα με την υπηρεσία του. Ο σύνδεσμος μπορεί να συνοδεύεται και να βοηθείται στο έργο αυτό από τους απαραίτητους υπηρεσιακούς παράγοντες.

5. Η εκτελεστική επιτροπή καταρτίζει κάθε χρόνο γενική έκθεση για την εφαρμογή του ρυθμιστικού σχεδίου και των προγραμμάτων προστασίας περιβάλλοντος στο προηγούμενο έτος, για τα προβλήματα που έχουν ανακύψει, για τα μέτρα που κρίνει πρόσφορο να ληφθούν και γενικά για την αποτελεσματικότερη πραγματοποίηση του σκοπού του Οργανισμού.

6. Αν υπάρχουν ενδείξεις για ενέργειες άλλων φορέων που μπορούν να οδηγήσουν σε αποκλίσεις από το ρυθμιστικό σχέδιο και το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος, η επιτροπή μπορεί οποτεδήποτε να διατυπώσει τις παρατηρήσεις της στους αρμόδιους φορείς. Οι παρατηρήσεις αυτές γνωστοποιούνται και στον Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

7. Ειδικά για το πρόγραμμα δημόσιων επενδύσεων στην περιοχή του ρυθμιστικού σχεδίου υποβάλλονται στον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας από κάθε υπουργείο ή άλλο φορέα του δημόσιου τομέα, μετά από συνεργασία με τον Οργανισμό, προτάσεις που κοινοποιούνται και στον Οργανισμό. Ο Οργανισμός έχοντας υπόψη τις επιμέρους προτάσεις υποβάλλει συνολική εισήγηση στον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας που αποφασίζει για τις αναγκαίες επενδύσεις και την κατανομή τους.

Άρθρο 18

Μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος

(άρθρο 11 ν. 1515/1985, άρθρο 15 παρ. 2 ν. 1561/1985, άρθρο 31 παρ. 4 ν. 1650/1986)

1. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι παράμετροι και τα όρια ποιότητας των φυσικών αποδεκτών (ατμόσφαιρα, επιφανειακά- υπόγεια νερά, έδαφος) καθώς και οι συχνότητες και μέθοδοι δειγματοληψίας και μετρήσεων των παραμέτρων. Με όμοιες αποφάσεις καθορίζονται τα όρια ανεκτού θορύβου και ο τρόπος μέτρησής του.

2. Με κοινές αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και των κατά περίπτωση αρμόδιων υπουργών ορίζονται:

α) οι κλάδοι των βιομηχανικών, βιοτεχνικών, λατομικών, μεταλλευτικών, εμπορικών, γεωργοκτηνοτροφικών, τουριστικών και άλλων δραστηριοτήτων, από τη λειτουργία των οποίων προκαλείται κάθε μορφής ρύπανση του περιβάλλοντος και οι υποχρεώσεις τους για τη λήψη μέτρων βελτίωσης και προστασίας του.

β) τα μέτρα για υφιστάμενες και νέες εγκαταστάσεις, η λήψη των οποίων διασφαλίζει τη βελτίωση και προστασία του περιβάλλοντος. Τα μέτρα αυτά, για τις κυριότερες περιπτώσεις αναφέρονται στις επόμενες παραγράφους 3-6

και μπορούν να διαφοροποιούνται ανάλογα με το είδος, το μέγεθος, την κατηγορία των μονάδων κάθε κλάδου, τη σημασία τους για την εθνική οικονομία και την περιοχή εγκατάστασής τους.

3. Όταν πρόκειται για βιομηχανικές, βιοτεχνικές, λατομικές, μεταλλευτικές, εμπορικές και τεχνικές δραστηριότητες, τα μέτρα της προηγούμενης παραγράφου μπορούν να περιλαμβάνουν κυρίως εφαρμογή τεχνολογίας αντιρρύπανσης, μείωσης ήχων και δονήσεων, αλλαγές στη χρήση πρώτων και βοηθητικών υλών, χρήση συγκεκριμένης ποιότητας καυσίμων, ανώτατα επιτρεπόμενα όρια εκπομπής κάθε μορφής ρύπων και θορύβων.

Για τις δραστηριότητες του παραπάνω εδαφίου, τα μέτρα της παρ. 2 μπορεί να περιλαμβάνουν επίσης: εγκατάσταση οργάνων ελέγχου της ποιότητας των εκπεμπόμενων ρύπων, των αποβλήτων, των καυσίμων, της χρήσης πρώτων υλών και νερού καθώς και οργάνων ελέγχου της καύσης, όπως και καθορισμό μεθόδων και συχνότητας δειγματοληψιών και μετρήσεων των παραμέτρων που σχετίζονται με τα αναφερόμενα στην παράγραφο αυτή. Μπορούν επίσης να περιλαμβάνουν καθορισμό των ωραρίων λειτουργίας, προθεσμίες συμμόρφωσης για την εφαρμογή των μέτρων, όρους συλλογής και μεταφοράς στερεών αποβλήτων, αποδοχής τους σε οργανωμένους χώρους τελικής διάθεσής τους και εφαρμογή μεθόδων ανακύκλωσής τους. Ειδικότερα για τα τοξικά ή οπωσδήποτε επικίνδυνα στερεά απόβλητα τα μέτρα μπορούν να περιλαμβάνουν τρόπους συσκευασίας, αποθήκευσης και διακίνησης καθώς και εφαρμογή τεχνολογίας αντιρρύπανσης και όρους τελικής διάθεσης.

4. Όταν πρόκειται για οχήματα, τα μέτρα της παραγράφου 2 μπορούν να περιλαμβάνουν κυρίως επιβολή αυστηρότερων από τα ισχύοντα ορίων εκπεμπόμενων ρύπων ή θορύβου και βελτιωμένων τεχνικών προδιαγραφών, υποχρεώσεις εισαγωγέων και εμπόρων οχημάτων, ανταλλακτικών και εξοπλισμού καθώς και υποχρεώσεις συνεργείων επισκευής και συντήρησης οχημάτων, χρήση υγραερίου ή άλλων βελτιωμένων καυσίμων ή τροποποίηση της ποιότητας των καυσίμων ή απαγόρευση χρήσης συγκεκριμένων καυσίμων, εφαρμογή συστημάτων μείωσης των εκπεμπόμενων ρύπων στις εγκαταστάσεις και τα μέσα διακίνησης, αποθήκευσης, διανομής και εμπορίας καυσίμων, καθώς και περιορισμούς στην κυκλοφορία οχημάτων.

5. Όταν πρόκειται για τις κεντρικές θερμάνσεις, τα μέτρα της παρ. 2, μπορούν να περιλαμβάνουν κυρίως καθιέρωση επιτρεπόμενων ορίων εκπομπών καυσαερίων, υποχρεωτική συντήρηση, ρύθμιση για τα συστήματα λεβήτων καυστήρων, επιβολή χρήσης ορισμένων καυσίμων, επιβολή μονώσεων λεβήτων και σωληνώσεων, εφαρμογή αυτόματων συστημάτων ρύθμισης της λειτουργίας, καθορισμό του ύψους και των κατασκευαστικών λεπτομερειών καπνοδόχων και κατάργηση καπνοσυλλεκτών.

6. Όταν πρόκειται για άλλες δραστηριότητες, τα μέτρα της παραγράφου 2 μπορούν να περιλαμβάνουν ιδίως:

α) καθορισμό ανώτατων ορίων εκπεμπόμενου θορύβου από μηχανήματα και επιβολή περιορισμών ή απαγορεύσεων στην εισαγωγή, την παραγωγή και τη διάθεση μηχανημάτων, που δεν ανταποκρίνονται στα όρια αυτά και των σχετικών ανταλλακτικών.

β) τεχνικές προδιαγραφές για αντιθορυβικά υλικά

γ) καθορισμό για κάθε εστία καύσης όρων λειτουργίας, ορίων εκπομπών καυσαερίων, μείωση ή κλιμάκωση ωραρίων λειτουργίας, προσόντων τεχνικού προσωπικού, των υποχρεώσεών του και τη χρήση του απαραίτητου εξοπλισμού για την επίβλεψη λειτουργίας, επισκευή, συντήρηση και ρύθμισή τους.

δ) επιβολή όρων λειτουργίας εργοταξίων, αποθηκών και μέσων διακίνησης των υλικών που χρησιμοποιούν ή απορρίπτουν.

ε) καθορισμό μέτρων για τη μείωση της εκπεμπόμενης σκόνης από μηχανήματα, ακάλυπτα οικόπεδα, δρόμους ή οποιαδήποτε άλλη πηγή.

στ) απαγόρευση χρήσης ορισμένων υλικών συσκευασίας προϊόντων και καθορισμό όρων για τα υλικά αυτά.

ζ) απαγόρευση της κυκλοφορίας συσκευών λειοτεμαχισμού απορριμμάτων για την αποφυγή δημιουργίας προβλημάτων στη λειτουργία του αποχετευτικού συστήματος και των εγκαταστάσεων επεξεργασίας υγρών αποβλήτων.

7. Ειδικά σε περιπτώσεις μεγάλων μονάδων εθνικής σημασίας από τους κλάδους δραστηριοτήτων που αναφέρονται στην παράγραφο 2 είναι δυνατό, ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, να επιβάλλονται ειδικά μέτρα κατά παρέκκλιση από αυτά που επιβάλλονται γενικά για τον κλάδο και την περιοχή. Η επιβολή αυτών των μέτρων γίνεται κατά περίπτωση με κοινές αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και των αρμόδιων κατά περίπτωση υπουργών.

8. Τα θέματα για τα οποία έχουν εκδοθεί οι κοινές υπουργικές αποφάσεις που προβλέπονται από την παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου ρυθμίζονται στο εξής μόνο με όμοιες αποφάσεις.

9. Για την πραγματοποίηση νέων, τροποποίηση, επέκταση ή εκσυγχρονισμό υφιστάμενων έργων και δραστηριοτήτων, σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία, με σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, επιβάλλεται η υποβολή μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και η έγκριση περιβαλλοντικών όρων. Τα έργα και οι δραστηριότητες για τα οποία απαιτείται υποβολή μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, ύστερα από πρόταση της εκτελεστικής επιτροπής του Οργανισμού.

10. Η μελέτη καταρτίζεται σύμφωνα με τις προδιαγραφές που καθορίζονται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού και υποβάλλεται για έγκριση στην εκτελεστική επιτροπή του Οργανισμού. Για την έγκριση αυτή της εκτελεστικής επιτροπής εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 14 παρ.7 εδ. γ. Η έγκριση αποτελεί προϋπόθεση για τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης της δραστηριότητας ή για την πραγματοποίηση του έργου. Η απόφαση με την οποία εγκρίνεται η μελέτη περιλαμβάνει όρους, η τήρηση των οποίων διασφαλίζει την προστασία του περιβάλλοντος.

11. Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού καθορίζεται ο τρόπος ένταξης των όρων που περιλαμβάνονται στην έγκριση, τη διαδικασία χορήγησης άλλων αδειών ή εγκρίσεων που απαιτούνται για το έργο ή τη δραστηριότητα καθώς και κάθε άλλο θέμα που σχετίζεται με την έγκριση της μελέτης.

Με τις ίδιες αποφάσεις δραστηριότητες ή έργα που υποχρεώνονται από την υφιστάμενη νομοθεσία στη σύνταξη περιβαλλοντικής μελέτης ή στη λήψη άδειας ή άλλης έγκρισης, μπορούν να εξαιρούνται των υποχρεώσεων αυτών, αν το αντικείμενό τους καλύπτεται από το περιεχόμενο της μελέτης και τη σχετική έγκριση που προβλέπεται από το άρθρο αυτό.

12. Για τον έλεγχο της εφαρμογής των όρων και μέτρων του παρόντος άρθρου και του άρθρου 19 χρησιμοποιούνται Κλιμάκια Ελέγχου Ποιότητας Περιβάλλοντος (ΚΕΠΠΕ), που συνιστώνται στον Οργανισμό Αθήνας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 και στελεχώνονται με υπαλλήλους του μόνιμους ή με σύμβαση εργασίας ιδιωτικού δικαίου. Στα ΚΕΠΠΕ μετέχουν εκπρόσωποι του δήμου ή κοινότητας στην περιοχή των οποίων διενεργείται ο έλεγχος, καθώς και της οικείας ένωσης δήμων και κοινοτήτων. Τα ΚΕΠΠΕ προβαίνουν στους ελέγχους και χωρίς την παρουσία των εκπροσώπων αυτών, αν αυτοί έχουν κληθεί. Στα ΚΕΠΠΕ μπορούν να μετέχουν εμπειρογνώμονες οριζόμενοι κατά περίπτωση από την εκτελεστική επιτροπή του Οργανισμού. Τα ΚΕΠΠΕ καλύπτουν τους τομείς βιομηχανίας και άλλων παραγωγικών διαδικασιών, κεντρικής θέρμανσης, καυσίμων, οχημάτων, γενικού περιβαλλοντικού ελέγχου και περιοχών αρχαιολογικού, ιστορικού και παραδοσιακού ενδιαφέροντος.

Από τη σύσταση των ΚΕΠΠΕ που προβλέπονται στις διατάξεις του κεφαλαίου αυτού καταργούνται τα ΚΕΠΠΕ. για το νομό Αττικής που προβλέπονται στο άρθρο 5 του Ν. 1327/1983 (ΦΕΚ 21).

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, το προσωπικό που έχει προσληφθεί στα υφιστάμενα ΚΕΠΠΕ του νομού Αττικής μεταφέρεται στον Οργανισμό Αθήνας. Με την ίδια απόφαση ρυθμίζονται θέματα ασφαλιστικά, μισθοδοσίας και κάθε συναφής λεπτομέρεια.

Άρθρο 19

Μέτρα για την προστασία των αρχαιολογικών και ιστορικών τόπων

(άρθρο 12 ν. 1515/1985)

Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Πολιτισμού και Επιστημών και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού θεσπίζονται πέρα από εκείνα που προβλέπουν οι ισχύουσες διατάξεις ειδικά μέτρα και περιορισμοί για την προστασία και ανάδειξη των αρχαιολογικών και ιστορικών τόπων της Αθήνας που μπορεί να περιλαμβάνουν:

α) αυστηρότερους όρους από τους περιλαμβανόμενους στις διοικητικές πράξεις που προβλέπονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 18.

β) ειδικότερους περιορισμούς στην κυκλοφορία των οχημάτων.

Άρθρο 20

Διοικητικές κυρώσεις

(άρθρο 13 ν. 1515/1985, άρθρο 31 παρ. 6 ν. 1650/1986)

1. Στους παραβάτες των όρων και των μέτρων που καθορίζονται με τις διοικητικές πράξεις που προβλέπονται στα άρθρα 18 και 19, επιβάλλεται ως διοικητική κύρωση με απόφαση της εκτελεστικής επιτροπής του Οργανισμού της Αθήνας πρόστιμο μέχρι: δέκα εκατομμύρια (10.000.000) δραχμές.

Σε περίπτωση εξαιρετικά σοβαρής ρύπανσης ή υποβάθμισης του περιβάλλοντος και ιδίως σε περίπτωση που από το είδος ή την ποσότητα των ρύπων ή από την έκταση και τη σημασία της υποβάθμισης του περιβάλλοντος υπάρχει κίνδυνος θανάτου ή βαριάς σωματικής βλάβης ή ευρείας οικολογικής διατάραξης ή καταστροφής, η εκτελεστική επιτροπή παραπέμπει την υπόθεση στον Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ο οποίος από κοινού με τον τυχόν αρμόδιο υπουργό επιβάλλει πρόστιμο μέχρι εκατό εκατομμύρια (100.000.000) δραχμές.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζεται η διαδικασία επιβολής των κυρώσεων αυτών και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Ειδικά για τη βιομηχανία, η διαδικασία επιβολής των κυρώσεων αυτών και οι σχετικές λεπτομέρειες καθορίζονται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Βιομηχανίας Ενέργειας και Τεχνολογίας και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2. Σε περιπτώσεις σοβαρών παραβάσεων των όρων και των μέτρων των άρθρων 18 και 19 μπορεί να διακόπτεται προσωρινά η λειτουργία μιας μονάδας με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού ύστερα από πρόταση της εκτελεστικής επιτροπής του Οργανισμού Αθήνας.

Με την παραπάνω απόφαση μπορεί να προβλέπονται όροι, μέτρα και προθεσμίες για την επαναλειτουργία της μονάδας.

Άρθρο 21

Καταργούμενες και μεταβατικές διατάξεις

(άρθρο 14 ν. 1515/1985, άρθρο 31 παρ.8 ν. 1650/1986)

1. Καταργείται η απόφαση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος (ΕΣΧΠ) με αριθμό ΧΠ/ΓΧΠ 2094/1980 (περί σχεδίου-πλαισίου Ρυθμίσεων Ευρύτερης Περιοχής Πρωτεύουσας" (ΦΕΚ 341Β΄)

2. Η έναρξη ισχύος της παραγράφου 9 του άρθρου 18 καθορίζεται με τις προβλεπόμενες υπουργικές αποφάσεις του ίδιου άρθρου.

Άρθρο 22

Παράρτημα-Διαγράμματα

(άρθρο 15 ν. 1515/1985, άρθρο ενδέκατο ν. 1955/1991, άρθρο 11 παρ. 1, 4 και 5 ν. 2052/1992, π.δ. 26.5/22.6.1993)

Α. Το παράρτημα περιέχει τις ειδικότερες κατευθύνσεις και μέτρα για τη χωροταξική και την πολεοδομική ανασυγκρότηση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και για την αντιμετώπιση της ρύπανσης του περιβάλλοντός της.

1. Ειδικότερες κατευθύνσεις για τη χωροταξική οργάνωση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας.

1.1. Στα πλαίσια της λειτουργικής χωροταξικής οργάνωσής της, η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας υποδιαιρείται στις ακόλουθες πέντε οργανικές υποενότητες, όπως αυτές προσδιορίζονται στα διαγράμματα 1Α και 1Β.

- Λεκανοπέδιο και Σαλαμίνα με κέντρο την Αθήνα.
- Δυτική Αττική με κέντρο τα Μέγαρα.
- Βόρεια Αττική με κέντρο το Καπανδρίτι.

- Ανατολική Αττική με κέντρο το Λαύριο.
- Νησιωτική Αττική με κέντρο την Αίγινα.

1.2.1. Για την αξιοποίηση των παραγωγικών δυνατοτήτων της πρωτεύουσας και την οικονομική ανασυγκρότηση των υποενοτήτων της, λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για την προστασία και ανάπτυξη της γεωργικής γης και του πρωτογενούς τομέα γενικότερα. Ειδικότερα η ισχύς των διατάξεων του άρθρου 16 παρ. 5 του ν. 1360/1983 (ΦΕΚ 65) επεκτείνεται και στις εξής επιχειρήσεις του νομού Αττικής που επεξεργάζονται αποκλειστικά προϊόντα του νομού:

α. Αγροτοβιομηχανίες που ιδρύονται στο νομό σύμφωνα με το π. δ/γμα 84/1984.

β. Επιχειρήσεις του άρθρου 2 παρ. 1 εδ. θ του ν. 1262/1982 (ΦΕΚ 70).

1.2.2. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Γεωργίας και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται οι ζώνες γεωργίας, κτηνοτροφίας και αλιείας της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας.

1.2.3. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών, Γεωργίας και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται οι όροι, ο τρόπος και οι προϋποθέσεις επιδότησης για την αύξηση των εντατικών καλλιεργειών, των θερμοκηπίων και της ερασιτεχνικής καλλιέργειας εντός των ζωνών αυτών και η παροχή κινήτρων.

1.2.4. Ο υπολογισμός του φόρου κληρονομιάς για εκτάσεις που περιλαμβάνονται στη ΖΟΕ Αττικής γίνεται στην αξία που έχουν οι εκτάσεις αυτές, σύμφωνα με την κατά το νόμο χρήση τους ως γεωργικής γης. Οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής μπορεί να ορισθούν με το προεδρικό διάταγμα που προβλέπεται στο προηγούμενο εδάφιο της παραγράφου αυτής. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και για εκτάσεις της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας που, αν και περιβάλλονται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, ρητώς χαρακτηρίζονται ως χώροι "εκτός σχεδίου" που προορίζονται για γεωργική εκμετάλλευση.

1.3. Για την ισόρροπη κατανομή των κεντρικών πολεοδομικών λειτουργιών σε κάθε χωροταξική υποενότητα λαμβάνονται μέτρα για:

α) Την ανάπτυξη των κέντρων των περιαστικών υποενοτήτων και συγκεκριμένα του Λαυρίου, των Μεγάρων και του Καπανδριτίου σε αστικά κέντρα μεσαίου μεγέθους με χωροθέτηση σ' αυτά κεντρικών λειτουργιών του επιπέδου της υποενότητας, στην οποία βρίσκονται με οργάνωση οικιστικών προγραμμάτων καθώς και ζωνών οικονομικών δραστηριοτήτων.

β) Την ανάπτυξη και οργάνωση δευτερευόντων αστικών κέντρων σε κάθε υποενότητα σε σημερινούς οικισμούς που παρουσιάζουν θετικές αναπτυξιακές τάσεις.

2. Ειδικότερες κατευθύνσεις και μέτρα για την πολεοδομική ανασυγκρότηση της πρωτεύουσας.

2.1. Στα πλαίσια της ανασυγκρότησης του αστικού ιστού λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την ανάσχεση της εξάπλωσης της πόλης, τη δημιουργία περισσότερων κέντρων στην πόλη, τον έλεγχο χρήσεων γης, την ανασυγκρότηση της γειτονιάς, την επέκταση των σχεδίων κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες (γειτονιές).

2.1.1. Ανάσχεση της εξάπλωσης της πόλης.

Η ανάσχεση της εξάπλωσης της πόλης επιδιώκεται με:

- Απαγόρευση των κατατμήσεων γης, περιορισμένες επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως στις διαμορφωμένες περιοχές κατοικίας, ταυτόχρονη εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων κοινωνικής υποδομής και περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Ανάπλαση των υποβαθμισμένων περιοχών κατοικίας.
- Οργανωμένα στεγαστικά προγράμματα.
- Συσχετίσεις των εκτάσεων που ανήκουν σε υπάρχοντες οικοδομικούς συνεταιρισμούς με τις περιοχές επεκτάσεων και επιδίωξη συνενώσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών ώστε να περιοριστεί η οικιστική εξάπλωση. Δεν εγκρίνεται η σύσταση νέων οικοδομικών συνεταιρισμών στην περιοχή της Αθήνας, εκτός αν οι εκτάσεις τους αφορούν τις περιοχές επεκτάσεων και αναπλάσεων της παραγράφου αυτής.
- Προστασία των ακτών από την εξάπλωση της οικιστικής χρήσης και των περιφράξεων.

2.1.2. Δημιουργία πολυκεντρικής πόλης.

Η δημιουργία πολυκεντρικής πόλης επιδιώκεται με:

- Δημιουργία νέων δυναμικών κέντρων σε αδόμητη γη.
- Αποσυμφόρηση των μητροπολιτικών κέντρων της Αθήνας και του Πειραιά.
- Ιδιαίτερη ενίσχυση των κέντρων δήμων υπερτοπικής σημασίας.
- Ενίσχυση των σημερινών κέντρων δήμων, συνοικιών, γειτονιών.

Στα πλαίσια της δημιουργίας πολυκεντρικής δομής καθορίζονται στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας τα ακόλουθα κέντρα κατά κατηγορία:

- Μητροπολιτικά: στις κεντρικές περιοχές της Αθήνας και του Πειραιά
- Δευτερεύοντα κέντρα χωροταξικής υποενότητας Λεκανοπεδίου: στο Μαρούσι, Ελληνικό, Χαϊδάρι και Μενίδι.
- Κέντρα των υπόλοιπων χωροταξικών υποενοτήτων: στα Μέγαρα, Καπανδρίτι, Λαύριο και Αίγινα.
- Κέντρα δήμου με υπερτοπική σημασία: στους Αγ. Αναργύρους, Περιστέρι, Αιγάλεω, Κορυδαλλό, Νίκαια, Μοσχάτο, Καλλιθέα, Ν. Σμύρνη, Γλυφάδα, Κηφισιά, Ζωγράφου, Αγ. Παρασκευή, Χαλάνδρι, Ν. Ιωνία, Ελευσίνα, Ασπρόπυργο, Αυλώνα, Ν. Μάκρη, Ραφήνα, Κορωπί, Μαρκόπουλο Μεσογαίας.
- Κέντρα δήμου, συνοικίας, γειτονιάς.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνωμοδότηση του ΚΣΧΟΠ, καθορίζονται τα όρια των πολεοδομικών κέντρων.

2.1.3. Έλεγχος χρήσεων γης.

Ο έλεγχος των χρήσεων γης αποβλέπει στην αναστολή της επέκτασης των κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος των δρόμων, στη σταδιακή οργάνωση των κεντρικών λειτουργιών στα πολεοδομικά κέντρα της προηγούμενης παραγράφου καθώς και στη δημιουργία βιομηχανικών-βιοτεχνικών πάρκων και ζωνών ειδικών χρήσεων έτσι, ώστε οι περιοχές κατοικίας σταδιακά να απαλλαγούν από οχληρές χρήσεις.

2.1.4. Ανασυγκρότηση της γειτονιάς.

Η ανασυγκρότηση της γειτονιάς γίνεται με τη συλλογική δραστηριοποίηση των ίδιων των κατοίκων της και περιλαμβάνει την πολεοδομική, κοινωνική και λειτουργική της αναδιοργάνωση και την περιβαλλοντική της αναβάθμιση με οργάνωση του κέντρου κάθε γειτονιάς και δημιουργία ενός ενιαίου δικτύου ροής πεζών, πρασίνου, ελεύθερων χώρων καθώς και χώρων κοινωνικού εξοπλισμού.

2.1.5. Επέκταση του σχεδίου κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες (γειτονιές).

Η επέκταση του σχεδίου κατά γειτονιές γίνεται με εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων για κοινωνική υποδομή.

2.2. Στα πλαίσια επαναπροσδιορισμού των κεντρικών περιοχών της Αθήνας και του Πειραιά και με στόχο τη γενικότερη ποιοτική αναβάθμισή τους, λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για περιορισμό των κεντρικών λειτουργιών, απομάκρυνση του χονδρεμπορίου και των οχληρών βιομηχανιών και επαναφορά της κατοικίας για ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα των περιοχών και του ρόλου τους ως μητροπολιτικών κέντρων διεθνούς ακτινοβολίας. Ειδικότερα, στην κεντρική περιοχή της Αθήνας διαμορφώνεται το οδικό δίκτυο έτσι ώστε να αποφεύγεται κατά το δυνατό η διαμπερής διέλευση οχημάτων μέσα από τις οικιστικές ενότητες (γειτονιές, συνοικίες) και δημιουργείται ενιαίο δίκτυο ροής πεζών, ελεύθερων και ιστορικών χώρων και χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων. Ιδιαίτερη έμφαση αποδίδεται στην αναβάθμιση του δυτικού τμήματος της κεντρικής περιοχής της Αθήνας με μεταφορά σ' αυτό πολιτιστικών και διοικητικών λειτουργιών με εστίες τις περιοχές Γκαζιού-Κεραμεικού, τις περιοχές των σταθμών Λαρίσης-Πελοποννήσου και την Ιερά Οδό.

2.3. Για την ανακατανομή δομικών χρήσεων με στόχο την άνετη λειτουργία της πόλης και τη διευκόλυνση ή τον περιορισμό των μετακινήσεων από τους τόπους κατοικίας στους τόπους εργασίας, κατανάλωσης και αναψυχής, λαμβάνονται τα εξής μέτρα:

α. Για τη Διοίκηση.

Δημιουργούνται οι προϋποθέσεις και επεκτείνεται σταδιακά η χωροθέτηση της κεντρικής δημόσιας διοίκησης επιτελικού επιπέδου (υπουργεία, δημόσιοι οργανισμοί, επιχειρήσεις) στο δυτικό λεκανοπέδιο και σε άλλες περιοχές σε συνάρτηση με τα δευτερεύοντα κέντρα χωροταξικής υποενότητας λεκανοπεδίου, τα κέντρα δήμου με υπερτοπική σημασία καθώς και τους άξονες του βασικού οδικού δικτύου και τις γραμμές και τους σταθμούς του ΗΣΑΠ.

β. Για το χονδρεμπόριο-αποθήκες.

Δημιουργείται σύστημα σύγχρονων κέντρων αποθήκευσης, διακίνησης και διαχείρισης προϊόντων, επιπέδου χωροταξικής ενότητας και υποενότητας σε κατάλληλα επιλεγμένες θέσεις κοντά σε οδικούς και μεταφορικούς άξονες με επαρκή κυκλοφοριακή και μεταφορική ικανότητα. Χωροθετούνται συναφείς λειτουργίες (γραφεία μεταφοράς, τελωνεία, βιοτεχνίες συσκευασίας και τυποποίησης) σε συνδυασμό με τα παραπάνω κέντρα.

γ. Για τη μεταποίηση.

Κατανομή των ελαφρών και μη οχληρών μονάδων μεταποίησης σε ολόκληρη την έκταση του αστικού ιστού, σε θέσεις προφυλαγμένες σε σχέση με τις περιοχές κατοικίας, με δημιουργία βιοτεχνικών πάρκων και βιοτεχνικών κτιρίων. Ανακατανομή θέσεων απασχόλησης στη μεταποίηση σε ολόκληρη την έκταση του πολεοδομικού συγκροτήματος.

Οργάνωση και ανάπλαση των παραδοσιακών περιοχών βιομηχανικής συγκέντρωσης σε βιομηχανικά πάρκα με παράλληλη εξασφάλιση των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου.

Οργάνωση νέων βιομηχανικών και βιοτεχνικών πάρκων σε ικανή απόσταση από περιοχές κατοικίας, για συγκέντρωση ομοειδών οχληρών κλάδων της μεταποίησης, όπως των χυτηρίων, των κεραμοποιείων, των σιδηροβιοτεχνιών, των ασφαλτικών, των βυρσοδεψείων, των επιμεταλλωτηρίων, των ναυπηγοεπισκευαστικών μονάδων που είναι διάσπαρτα στην έκταση του πολεοδομικού συγκροτήματος.

Δημιουργία ειδικών βιομηχανικών περιοχών για ελαφρές γεωργικές βιομηχανίες.

Ενίσχυση επιλεγμένων κλάδων εντατικής και εξειδικευμένης εργασίας σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 1262/1982 και 1360/1983.

Συγκέντρωση των λατομικών επιχειρήσεων αδρανών υλικών σε κατάλληλα επιλεγμένες θέσεις εκτός του λεκανοπεδίου, καθώς και επιλογή κατάλληλων θέσεων για παραπέρα επεξεργασία και αξιοποίηση των αδρανών υλικών.

Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Βιομηχανίας Ενέργειας και Τεχνολογίας, που εκδίδονται μέσα σ' ένα χρόνο από τη 18.12.1985 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1515/1985), καθορίζονται οι θέσεις συγκέντρωσης λατομικών επιχειρήσεων αδρανών υλικών.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται ειδικές προδιαγραφές για την εκπόνηση των μελετών βιομηχανικών και βιοτεχνικών πάρκων της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας.

δ. Για την αναψυχή- ψυχαγωγία υπερτοπικής σημασίας.

Δημιουργία συστήματος μεγάλων υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που εξυπηρετούν ολόκληρη την έκταση της πόλης:

Στο Φαληρικό Όρμο με προσχώσεις μεγάλης κλίμακας, στη λοφοσειρά των Τουρκοβουνίων με ανάπλαση των ανενεργών λατομείων, στην Πεντέλη με ταυτόχρονη ανασυγκρότηση του τοπίου, στο Αιγάλεω με συνολική ανάπλαση του ορεινού όγκου σε μεγάλο πάρκο και με εστίες τα λατομεία Νίκαιας (Σελεπίτσαρη), Κορυδαλλού και Πετρούπολης, στα λατομεία του Βύρωνα και στη χερσόνησο του ΠΙΚΠΑ στη Βούλα, στην περιοχή του παλιού πυριτιδοποιείου στο Αιγάλεω, στο Σκοπευτήριο της Καισαριανής και στο Γουδί, στην έκταση ιδιοκτησίας των δήμων Αθήνας και Ζωγράφου, στον Πύργο Βασιλίσσης, στον Αγ. Κοσμά και στις Αλυκές Αναβύσσου όπου θα περιληφθούν και οι νέες εγκαταστάσεις του Ιπποδρόμου και οργάνωση λιμένων σκαφών αναψυχής για την εξυπηρέτηση των αναγκών σε θαλάσσια αναψυχή των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας.

Δημιουργία ενιαίου δικτύου σε ολόκληρη την έκταση του ηπειρωτικού τμήματος της περιοχής της Αθήνας με κατά το δυνατό σύνδεση και ενοποίηση των χώρων αναψυχής και ψυχαγωγίας, των ελεύθερων χώρων και πεζοδρόμων, των ιστορικών και αρχαιολογικών τόπων, του περιαστικού πρασίνου, των ορεινών όγκων και των ακτών. Διαμόρφωση ενιαίου δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.

2.4. Για τη βελτίωση και οργάνωση ενιαίου συστήματος μεταφορών δημιουργούνται:

- Κύριο δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών με μέσα υψηλής μεταφορικής ικανότητας και υψηλού επιπέδου εξυπηρέτηση (κυρίως σύστημα μέσων σταθερής τροχιάς).

- Σύστημα οδικών δακτυλίων με σκοπό το μετασχηματισμό του σημερινού ακτινικού οδικού δικτύου σε ακτινικόδακτυλιακό.

- Λειτουργική διασύνδεση όλων των μέσων μεταφοράς

και ειδικότερα των λεωφορειακών γραμμών, των σιδηροδρομικών γραμμών, ταξί και των ιδιωτικών λεωφορείων.

- Χώροι στάθμευσης σε άμεση συσχέτιση με τους οδικούς δακτυλίους και τους σταθμούς του κύριου δικτύου δημόσιων συγκοινωνιών.

- Χερσαίοι τερματικοί σταθμοί στη δυτική περιοχή του δήμου Αθηναίων για τη σύνδεση του αστικού συγκοινωνιακού δικτύου με το υπεραστικό.

- Ιεραρχημένο υποσύστημα λιμανιών με διαφοροποίηση ως προς το χαρακτήρα τους (επιβατικά, εμπορικά) έχοντας κύριο επιβατικό λιμάνι τον Πειραιά και κύριο εμπορευματικό το Κερατσίνι.

- Μεταφορικό σύστημα ειδικά για τις κεντρικές περιοχές της Αθήνας και του Πειραιά με δίκτυο ηλεκτροκίνητων μέσων.

- Νέος αερολιμένας στα Σπάτα

- Νέες γραμμές αστικού σιδηροδρόμου (Πειραιάς- Αιγάλεω- Γέρακας και Περιστέρι - Γλυφάδα)

- Νέες γραμμές προαστιακού τραίνου

- Νέες οδικές συνδέσεις: Ελληνικού-Αεροδρομίου Σπάτων, Ζεύξη Περάματος-Σαλαμίνας.

2.5. Για την ποιοτική αναβάθμιση της πρωτεύουσας, προωθούνται οι πιο κάτω ποιοτικές παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας:

- Η ενοποίηση και ανάδειξη των μεγάλων ιστορικών χώρων και η ανάδειξη αξόνων με ιστορική σημασία όπως η Ιερά Οδός και η οδός Πανεπιστημίου.

- Η ποιοτική αναβάθμιση των παραδοσιακών περιοχών της Αθήνας και του Πειραιά, όπως της Πλάκας, του Θησείου, του Μεταξουργείου, του Ψυρρή, της περιοχής της πλατείας Κουμουνδούρου, του ιστορικού κέντρου του Πειραιά, των ακτών της Πειραϊκής και των περιοχών των επιβατικών λιμανιών. Επίσης η ποιοτική αναβάθμιση των παραδοσιακών περιοχών των άλλων οικισμών και δήμων της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας.

- Η ανάπλαση παλιών προσφυγικών περιοχών όπως στην Καισαριανή, Φιλαδέλφεια, Νίκαια, Κουντουριώτικα.

- Η εξυγίανση έντονα υποβαθμισμένων περιοχών, όπως της περιοχής του εργοστασίου της Δραπετσώνας και των ακτών του Ασπροπύργου και του Περάματος.

3. Ειδικότερες κατευθύνσεις για την αντιμετώπιση της ρύπανσης και τη βελτίωση του περιβάλλοντος της πρωτεύουσας.

3.1. Πραγματοποιούνται τα απαραίτητα έργα υποδομής για τη συλλογή, επεξεργασία και διάθεση των υγρών αποβλήτων της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας, που περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων την ολοκλήρωση του αποχετευτικού δικτύου, τη δημιουργία εγκατάστασης επεξεργασίας των αστικών υγρών αποβλήτων στην Ψυτάλλεια, τη λειτουργία κέντρου επεξεργασίας βοθρολυμάτων και αστικών υγρών λυμάτων στη Μεταμόρφωση, τη δημιουργία κέντρου επεξεργασίας επικίνδυνων ελαιωδών και τοξικών υλικών.

- Οι περιοχές των λιμνών Υλίκης και Μαραθώνα προστατεύονται ειδικά με στόχο την πρόληψη της ρύπανσής τους για να μπορούν να χρησιμοποιούνται οι ταμιευτήρες αυτοί ως εναλλακτική λύση ύδρευσης για την πρωτεύουσα.

- Εξασφαλίζονται οι απαραίτητες εκτάσεις και εξοπλίζονται με τις απαραίτητες εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης, για α) τη διάθεση των οικιακών απορριμμάτων, β) τη δημιουργία κέντρου επεξεργασίας επικίνδυνων ελαιωδών και τοξικών υλικών, γ) την τελική διάθεση στερεών αποβλήτων βιομηχανικής προέλευσης, δ) την ασφαλή υπεδάφια διάθεση επικίνδυνων και τοξικών αποβλήτων, ε) την τελική διάθεση παλαιών οχημάτων, στ) την απόθεση προϊόντων εκσκαφής και κατεδαφίσεων.

- Διευκολύνονται τα προγράμματα ανακύκλωσης των κάθε είδους στερεών αποβλήτων.

3.2. Το ενεργειακό σύστημα της πρωτεύουσας οργανώνεται και βελτιώνεται με στόχο την αποδοτικότερη χρήση της ενέργειας και την προστασία του περιβάλλοντος.

3.3. Αναθεωρείται η φορολογική και δασμολογική πολιτική για τα εισαγόμενα ή εγχώρια παραγόμενα οχήματα έτσι ώστε να συσχετίζονται με τον κυβισμό και τις εκπομπές καυσαερίων. Παρέχονται οικονομικά κίνητρα σε κατόχους επαγγελματικών ή ιδιωτικής χρήσης οχημάτων για την εφαρμογή ορισμένων μέτρων της παραγράφου 4 του άρθρου 18.

3.4. Καταρτίζεται και εφαρμόζεται πρόγραμμα επιμόρφωσης και λαϊκής ενημέρωσης για θέματα προστασίας περιβάλλοντος με τη συνεργασία των Υπουργείων Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων και της τοπικής αυτοδιοίκησης.

Β. Διαγράμματα.

Το διάγραμμα 1, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου ενδέκατου του ν. 1955/1991 και τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 2052/1992, έχει δημοσιευτεί στα ΦΕΚ 112Α/1991 και 94Α/1992. Τα λοιπά διαγράμματα του άρθρου 4 του ν. 1515/1985 έχουν δημοσιευτεί στο ΦΕΚ 18Α/1985.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Άρθρο 23

Ορισμός και περιεχόμενο του ρυθμιστικού σχεδίου

(άρθρο 1 ν. 1561/1985)

1. Ρυθμιστικό σχέδιο ειδικά της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης (ΡΣΘΕ) είναι το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων, των προγραμμάτων και των μέτρων που προβλέπονται από το κεφάλαιο αυτό, ως αναγκαία για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωσή της, στα πλαίσια των πενταετών προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης.

2. Ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης για την εφαρμογή του παρόντος κεφαλαίου είναι η περιοχή που περιλαμβάνεται στα διοικητικά όρια των παρακάτω οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης.

Δήμοι: Αγίου Αθανασίου, Αγίου Παύλου, Αμπελοκήπων, Ελευθερίου - Νέου Κορδελιού, Επανωμής, Ευόσμου, Θέρμης, Θεσσαλονίκης, Ιωνίας (Διαβατών, Νέας Μαγνησίας), Καλαμαριάς, Κουφαλίων, Μενεμένης, Νεάπολης, Νέας Μηχανιώνας, Πανοράματος, Πολίχνης, Πυλαίας, Σίνδου, Σταυρούπολης, Συκεών, Τριανδρίας, Χαλάστρας, Ωραιόκαστρου.

Κοινότητες: Αγγελοχωρίου, Αγίου Αντωνίου, Αγίας Παρασκευής, Αγίας Τριάδας, Αγχιάλου, Αδένδρου, Ανατολικού, Ασβεστοχωρίου, Βαθυλάκκου, Βαλτοχωρίου, Βασιλικών, Βραχιάς, Γέφυρας, Ελεούσας, Εξοχής, Καλοχωρίου, Καρδίας, Κάτω Σχολαρίου, Κυμίνων, Λειβαδίου, Μεσημερίου, Μικρού Μοναστηρίου, Νέας Ευκαρπίας, Νέας Κερασιάς, Νέας Μεσημβρίας, Νέας Ραιδεστού, Νέ-

ας Φιλαδέλφειας, Νέας Χαλκηδόνας, Νέου Ρυσίου, Νεοχωρούδας, Νέων Επιβατών, Νέων Μαλγάρων, Ξηροχωρίου, Παρθενίου, Πενταλόφου, Περαίας, Περιστεράς, Πλαγιαρίου, Προχώματος, Σουρωτής, Ταγαράδων, Τριλόφου, Φιλύρου, Χορτιάτη.

Το ΡΣΘΕ αποβλέπει στο σχεδιασμό και προγραμματισμό της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης μέσα στα πλαίσια της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, ως χωροταξικής υποενότητας της Κεντρικής Μακεδονίας, στη χωροταξική διάρθρωση των τομέων παραγωγής, του συστήματος μεταφορών της λοιπής τεχνικής υποδομής και του κοινωνικού εξοπλισμού, καθώς και στην πολιτική γης και κατοικίας, στη λήψη μέτρων και στο σχεδιασμό για τη χωροταξική και τη νέα πολεοδομική δομή της πόλης και στο σχεδιασμό περιοχών ή ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος ή ειδικών προβλημάτων, στη λήψη μέτρων, όρων και περιορισμών για την εξασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος, το συντονισμό των προγραμμάτων και των μελετών που έχουν σχέση με το ΡΣΘΕ και εκπονούνται από όλους τους άλλους φορείς, για να εξασφαλίζεται η εφαρμογή τους κατά τις διατάξεις του παρόντος και στον καθορισμό των απαιτούμενων για την εφαρμογή τους παρεμβάσεων, των προτεραιοτήτων πραγματοποίησης και χρηματοδότησης, καθώς και των θεσμικών, οικονομικών και διοικητικών μέτρων που πρέπει να ληφθούν.

Άρθρο 24

Πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης

(άρθρο 2 ν. 1561/1985)

Το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος περιλαμβάνει τα μέτρα και τις κατευθύνσεις για την αναβάθμιση και προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και ιδίως περιλαμβάνει μέτρα για:

α) την οικολογική ανασυγκρότηση της Θεσσαλονίκης, την προστασία της γεωργικής γης, των δασών, των υδροβιότοπων και των άλλων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος.

β) την προστασία του τοπίου, των ακτών και των ειδικών περιοχών φυσικού κάλλους.

γ) την προστασία της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.

δ) τον περιορισμό της ρύπανσης από κάθε πηγή και ιδίως την αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, της ρύπανσης του εδάφους και των νερών και της ηχορύπανσης.

ε) την αναβάθμιση ιδιαίτερα υποβαθμισμένων περιοχών.

Άρθρο 25

Στόχοι και κατευθύνσεις

(άρθρο 3 ν. 1561/1985)

1. Οι γενικότεροι στόχοι που καθορίζονται για την ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης είναι οι ακόλουθοι:

α) η ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας της Θεσσαλονίκης και η αναβάθμιση της κεντρικής περιοχής της.

β) η βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους της και η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

γ) η εξισορρόπηση των κοινωνικών ανισοτήτων από περιοχή σε περιοχή.

δ) η διεύρυνση των επιλογών κατοικίας και εργασίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας σε κάθε περιοχή της Θεσσαλονίκης.

ε) η ποιοτική αναβάθμιση κάθε γειτονιάς και η προστασία των περιοχών κατοικίας από οχληρές λειτουργίες και χρήσεις.

2. Οι ειδικότεροι στόχοι που καθορίζονται για την εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης σε σχέση με το εθνικό επίπεδο είναι οι ακόλουθοι:

α) στα πλαίσια της γενικότερης πολιτικής αποθάρρυνσης της εισροής πληθυσμού στην ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης, επιδιώκεται η μείωση του ρυθμού αύξησης του πληθυσμού για το πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης στο επίπεδο της φυσικής αύξησης με απώτερη προοπτική τη σταθεροποίησή του. Επιδιώκεται επίσης η ενθάρρυνση της αποκέντρωσης πληθυσμού από το πολεοδομικό συγκρότημα στους οικισμούς της περιαστικής ζώνης και της υπόλοιπης περιοχής, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 36.

β) ορθολογική ανάπτυξη όλων των οικονομικών δραστηριοτήτων με παράλληλη ενίσχυση επιλεγμένων κλάδων προηγμένης τεχνολογίας. Γεωγραφική ανακατανομή ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων στο νομό.

γ) προγραμματισμός της Θεσσαλονίκης ως κέντρου επιπέδου περιφέρειας καθώς και παράλληλη ενίσχυση του ιδιαίτερου εθνικού και διεθνούς ρόλου της.

3. Οι ειδικότεροι στόχοι και κατευθύνσεις που καθορίζονται για την εξέλιξη της ίδιας της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης είναι οι ακόλουθοι:

α) η ανάδειξη και προστασία των ιστορικών στοιχείων, η οικολογική ανασυγκρότηση, η αποκατάσταση της σχέσης της πόλης με το Θερμαϊκό κόλπο και η προστασία και ανάδειξη των ορεινών όγκων, των τοπίων φυσικού κάλλους και των ακτών.

β) η μείωση της ρύπανσης του περιβάλλοντος για να εξασφαλιστεί η επιθυμητή ποιότητα των φυσικών αποδεκτών, με λήψη μέτρων που αφορούν τις κάθε είδους πηγές εκπομπής ρύπων, με κατασκευή των απαραίτητων έργων υποδομής, με παροχή κινήτρων και επιβολή τελών και διοικητικών ποινών.

γ) η βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητα ζωής με ανακατανομή λειτουργιών και δραστηριοτήτων, ενίσχυση του συστήματος μαζικών μεταφορών, απομάκρυνση οχληρών εγκαταστάσεων και λειτουργιών από τις περιοχές κατοικίας.

δ) η οικονομική ανασυγκρότηση της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης με ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα, εκσυγχρονισμό και ορθολογική ανάπτυξη της βιομηχανίας με αναπτυξιακά και περιβαλλοντικά κριτήρια και εκσυγχρονισμό του τριτογενούς τομέα με ενίσχυση ορισμένων κλάδων του.

ε) η άμβλυνση των ανισοτήτων στην κατανομή του κοινωνικού εξοπλισμού και στην ποιότητα του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος με ανακατανομή χρήσεων, λειτουργιών και επενδύσεων προς όφελος κυρίως των δυτικών και των υπόλοιπων υποβαθμισμένων περιοχών.

στ) ο σχεδιασμός και ο προγραμματισμός της πολεοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης με εφαρμογή κοινωνικής πολιτικής κατοικίας και γης και επέκταση του σχεδίου πόλης στις διαμορφωμένες περιοχές αυθαίρετων, με στόχο την αναβάθμισή τους και την ενσωμάτωσή τους στον πολεοδομικό ιστό.

ζ) η διαφύλαξη της Θεσσαλονίκης από θεομηνίες και η λήψη των αναγκαίων μέτρων για αντισεισμική και αντι-

πλημμυρική προστασία και ο εξοπλισμός της με τα απαραίτητα δίκτυα υποδομής.

4. Οι ειδικότεροι στόχοι και κατευθύνσεις για τη χωροταξική οργάνωση της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και τη νέα πολεοδομική της δομή είναι οι ακόλουθοι:

α) η μελέτη στο χώρο της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης, του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, της περιαστικής του ζώνης και της υπόλοιπης περιοχής, όπως ορίζονται στο άρθρο 36 για την εξειδίκευση των στόχων και κατευθύνσεων ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης.

β) ο προγραμματισμός της υπόλοιπης περιοχής ως ενιαίου και κατά βάση αγροτικού χώρου και η οργάνωση συστήματος οικισμών και κέντρων υπερτοπικής σημασίας όπως ορίζεται στο διάγραμμα 2 του ιδίου άρθρου 36, που θα αναλάβουν την οικονομική και κοινωνική τόνωση της περιοχής επιρροής τους, με στόχο τη δημιουργία προϋποθέσεων για την υποδοχή νέου πληθυσμού, τη διοχέτευση της αναπτυξιακής προσπάθειας και την εξισορρόπηση των ανισοτήτων μέσα στα όρια της υπόλοιπης περιοχής.

γ) ο ενιαίος προγραμματισμός του πολεοδομικού συγκροτήματος και της περιαστικής του ζώνης σαν ζώνης δραστηριοτήτων, με στόχο τη διοχέτευση σ' αυτή μέρους της πληθυσμιακής, οικονομικής και οικιστικής ανάπτυξης του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, με μέριμνα για την εξασφάλιση των απαραίτητων για τον αστικό πληθυσμό της περιαστικής ζώνης και του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και με τρόπο που να αξιοποιούνται τα υφιστάμενα οικιστικά κέντρα, να προστατεύεται η γεωργική γη και οι περιοχές φυσικού κάλλους.

δ) ο σχεδιασμός του πολεοδομικού συγκροτήματος ως κατεξοχήν αστικού χώρου, με ειδικότερους στόχους την ανάσχεση της εξάπλωσης του αστικού ιστού, την πολυκεντρική δομή, τον έλεγχο των χρήσεων γης και των πυκνοτήτων, την ανασυγκρότηση της γειτονιάς καθώς και την αναβάθμιση και αποσυμφόρηση της κεντρικής περιοχής της Θεσσαλονίκης, με έμφαση στη διατήρηση και ανάδειξη του ιστορικού της χαρακτήρα.

Άρθρο 26

Εφαρμογή ρυθμιστικού σχεδίου και προγράμματος προστασίας περιβάλλοντος.

(άρθρο 4 ν. 1561/1985, άρθρο 11 παρ. 6 ν. 2052/1992)

1. Το ΡΣΘΕ και το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος πραγματοποιούνται με τα μέτρα που ορίζονται στο παράρτημα και στα διαγράμματα του άρθρου 36.

Τα διαγράμματα αυτά είναι:

α) Το διάγραμμα 1: Ρυθμιστικό σχέδιο της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης.

β) Το διάγραμμα 2: Οικιστική οργάνωση.

γ) Το διάγραμμα 3: Κεντρική περιοχή.

Οικισμοί προ του έτους 1923 ή οικισμοί με εγκεκριμένο σχέδιο που δεν σημειώνονται στα πιο πάνω διαγράμματα δεν θίγονται με τις ρυθμίσεις του παρόντος κεφαλαίου.

2. Όλες οι δημόσιες υπηρεσίες και οι φορείς του δημόσιου τομέα είναι υποχρεωμένοι να προσαρμόζουν τα προγράμματά τους, που αφορούν την ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης, με το ρυθμιστικό σχέδιο και το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος.

3. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων συμπληρώνονται, προσαρμόζονται, εξειδικεύονται, διευκρινίζονται και τροποποιούνται μερικά το ΡΣΘΕ και το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος, χωρίς μεταβολή των στόχων και κατευθύνσεών τους, ύστερα από γνώμη της εκτελεστικής επιτροπής του Οργανισμού Θεσσαλονίκης.

Άρθρο 27

Σύσταση οργανισμού ρυθμιστικού σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης.

(άρθρο 5 ν. 1561/1985)

1. Συνίσταται Οργανισμός ρυθμιστικού σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης με την επωνυμία "Οργανισμός Θεσσαλονίκης".

2. Ο Οργανισμός αυτός είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, έχει την έδρα του στη Θεσσαλονίκη και εποπτεύεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

3. Έργο του Οργανισμού αυτού είναι η παρακολούθηση της εφαρμογής και η εξασφάλιση της πραγματοποίησης του ρυθμιστικού σχεδίου της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης, η εκπόνηση και η μέριμνα για την έγκριση των ΓΠΣ της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης, η μέριμνα για την εναρμόνιση με το ρυθμιστικό σχέδιο και το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος των επί μέρους προγραμμάτων των οικείων φορέων, η παρακολούθηση της ποιότητας του περιβάλλοντος, η εκπόνηση προδιαγραφών περιβαλλοντικών μελετών και η μέριμνα για τη μελέτη και εφαρμογή μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και ο έλεγχος έργων και δραστηριοτήτων με επιπτώσεις στο περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης.

4. Για την εκπόνηση και έγκριση των ΓΠΣ της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης τηρείται η διαδικασία του άρθρου 39.

Στην περίπτωση αυτή, αντί του ΚΣΧΟΠ ή του περιφερειακού ΣΧΟΠ ή του συμβουλίου χωροταξίας του νομού, γνωμοδοτεί η εκτελεστική επιτροπή του οργανισμού.

5. Για την εκπλήρωση του έργου του ο Οργανισμός μπορεί να συντάσσει τις απαιτούμενες μελέτες για τις εξειδικεύσεις του ρυθμιστικού σχεδίου και τα προγράμματα εφαρμογής του. Στις περιπτώσεις που σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, απαιτείται γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ για έκδοση προεδρικών διαταγμάτων καθορισμού ΖΟΕ, ΕΖΥΣ, ΖΑΑ, ΖΕΠ, νοείται γνωμοδότηση της εκτελεστικής επιτροπής του Οργανισμού Θεσσαλονίκης. Ο Οργανισμός μεριμνά επίσης για τη μερική τροποποίηση ή αναθεώρηση μέτρων που περιλαμβάνονται στο παράρτημα, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 26 και συντονίζει τις ενέργειες δημόσιων υπηρεσιών και όλων των φορέων του δημόσιου τομέα, των οποίων η δραστηριότητα επεκτείνεται στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης.

Άρθρο 28

Συμβούλιο ρυθμιστικού σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης.

(άρθρο 6 ν. 1561/1985, άρθρο 22 παρ. 2 ν. 1622/1986)

Το συμβούλιο ρυθμιστικού σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος που ιδρύθηκε με το ν. 1561/1985 καταργεί-

ται και οι αρμοδιότητές του ασκούνται καθόσον αφορά την έγκριση του ενιαίου προγράμματος, από το νομαρχιακό συμβούλιο της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης στην οποία υπάγεται η ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 23, καθόσον δε αφορά τις λοιπές αρμοδιότητες από την Εκτελεστική Επιτροπή της Θεσσαλονίκης.

Άρθρο 29

Εκτελεστική Επιτροπή

(άρθρο 7 ν. 1561/1985, άρθρο 32 παρ. 3 ν. 1650/1986, άρθρο 1 παρ. 46 ν. 2412/1996)

1. Τον Οργανισμό διοικεί εκτελεστική επιτροπή που αποτελείται από:

α) τον πρόεδρο και τον αντιπρόεδρο που έχουν γνώσεις πείρα και κύρος στα σχετικά θέματα.

β) ένα μέλος που ορίζεται με τον αναπληρωτή του από το δημοτικό συμβούλιο του δήμου Θεσσαλονίκης.

γ) ένα μέλος που ορίζεται με τον αναπληρωτή του από την ΤΕΔΚΘ.

δ) ένα μέλος που ορίζεται με τον αναπληρωτή του από το νομαρχιακό συμβούλιο του νομού Θεσσαλονίκης.

ε) δύο μέλη που είναι πρόσωπα με ειδικές γνώσεις και πείρα στα σχετικά θέματα.

2. Ο πρόεδρος, ο αντιπρόεδρος και τα μέλη της επιτροπής, που αναφέρονται στην περίπτωση ε΄ της προηγούμενης παραγράφου ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με τριετή θητεία, που μπορεί να ανανεώνεται. Αντικατάσταση κατά τη διάρκεια της θητείας είναι πάντα δυνατή. Η αντικατάσταση γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που ορίζει και τα νέα πρόσωπα για τον υπόλοιπο χρόνο της θητείας. Τα μέλη των περιπτώσεων β΄, γ΄ και δ΄ της προηγούμενης παραγράφου αντικαθίστανται κατά τη διάρκεια της θητείας τους ύστερα από πρόταση των αντίστοιχων φορέων, που ορίζουν ταυτόχρονα και τα νέα μέλη για τον υπόλοιπο χρόνο της θητείας. Η συγκρότηση της εκτελεστικής επιτροπής γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Με την ίδια απόφαση ανατίθενται χρέη γραμματέα της επιτροπής σε υπάλληλο του Οργανισμού.

3. Η επιτροπή έχει νόμιμη σύνθεση ακόμα και αν δεν διορισθούν τα μέλη των περιπτώσεων β΄, γ΄ και δ΄ της προηγούμενης παραγράφου, εφόσον δεν οριστούν μέσα σε δύο μήνες από τότε που έλαβε τη σχετική πρόσκληση ο οικείος φορέας.

4. Στον πρόεδρο, τον αντιπρόεδρο, τα μέλη και τον γραμματέα της επιτροπής καταβάλλεται αποζημίωση για τη συμμετοχή τους σ΄ αυτή, που καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 του ν. 1505/1984 (ΦΕΚ Α194). Ο πρόεδρος και ο αντιπρόεδρος έχουν πλήρη απασχόληση στον Οργανισμό και δικαιούνται αμοιβή πέρα από την αποζημίωση συμμετοχής τους σ΄ αυτή. Η αμοιβή αυτή καθορίζεται με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και υπόκειται μόνο στους περιορισμούς του άρθρου 6 του ν. 1256/1982 (ΦΕΚ Α65).

5. Με πράξη της επιτροπής, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ρυθμίζονται τα θέματα που αναφέρονται στον τρόπο τήρησης των πρακτικών, στις περιπτώσεις υποχρεωτικής σύγκλησης της επιτροπής, στον τρόπο πρόσκλησης, στην κατάρτιση της ημερήσιας διάταξης και στη συζήτηση θεμάτων που αναφέρονται σ΄ αυτή και γενικά στη λειτουργία της επιτροπής.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται τα θέματα που αναφέρονται στην απαρτία της επιτροπής, στην πλειοψηφία για τη λήψη των αποφάσεων, στην αναπλήρωση και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

7. Η επιτροπή:

α) παρακολουθεί την ολοκλήρωση και εφαρμογή του ρυθμιστικού σχεδίου γενικά και των επί μέρους προγραμμάτων των οικείων φορέων, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται από το άρθρο 32.

β) προτείνει τις προσαρμογές, συμπληρώσεις και εξειδικεύσεις του ρυθμιστικού σχεδίου σύμφωνα με το άρθρο 26 και γνωμοδοτεί για την έγκριση των ΓΠΣ της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης.

γ) γνωμοδοτεί για κάθε έργο μεγάλης κλίμακας τουλάχιστον ΓΠΣ. Η γνώμη αυτή δίνεται από την επιτροπή μέσα σε εξήντα (60) ημέρες από τότε που περιέρχεται σ΄ αυτή σχετικό ερώτημα. Αν περάσει η προθεσμία αυτή άπρακτη, θεωρείται ότι έχει δοθεί η συναίνεση της επιτροπής.

δ) επιβλέπει τη μελέτη και εφαρμογή των μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος που εκτελούνται από τον Οργανισμό Θεσσαλονίκης και παρακολουθεί τις αντίστοιχες μελέτες και την εφαρμογή μέτρων που εκτελούνται από άλλους φορείς.

ε) εγκρίνει τις περιβαλλοντικές μελέτες της παραγράφου 9 του άρθρου 33.

στ) επιβάλλει τις κυρώσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 35 και εισηγείται τις περιπτώσεις της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου.

ζ) εισηγείται για θέματα που ρυθμίζονται από το ν. 1650/1986 και για τα οποία δεν υπάρχει σχετική ρύθμιση ειδικά για την περιοχή του ΡΣΘΕ, εφόσον προβλέπεται γι' αυτά αρμοδιότητα του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων να προτείνει την έκδοση π.δ. ή να εκδίδει απόφαση.

η) γνωμοδοτεί κατά την παρ. 1 του άρθρου 185.

8. Η επιτροπή ασκεί τη διοίκηση και τη διαχείριση που σχετίζεται με τον Οργανισμό και το έργο του και τον εκπροσωπεί δικαστικά και εξώδικα.

Η αρμοδιότητα αυτή για κατηγορίες πράξεων ή συγκεκριμένες πράξεις μπορεί να μεταβιβάζεται στον πρόεδρο ή τον αντιπρόεδρο ή ένα μέλος της επιτροπής ή τον προϊστάμενο ή άλλα όργανα του Οργανισμού. Η μεταβίβαση γίνεται ύστερα από πρόταση της επιτροπής με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άρθρο 30

Πόροι - Διαχείριση

(άρθρο 8 ν. 1561/1985)

1. Πόροι του Οργανισμού είναι:

α) τακτική ετήσια κρατική επιχορήγηση που εγγράφεται στον προϋπολογισμό του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και αποδίδεται στον Οργανισμό με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, όπως ειδικότερα ορίζεται σ΄ αυτή.

β) έκτακτη ετήσια κρατική επιχορήγηση από τον προϋ-

πολογισμό δημόσιων επενδύσεων που δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 3% των ποσών που διαθέτει ο προϋπολογισμός αυτός για προγράμματα και έργα στο νομό Θεσσαλονίκης στην περιοχή του ρυθμιστικού σχεδίου.

γ) πρόσοδοι από εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων ή από επιχορηγήσεις ελληνικών και ξένων οργανισμών ή από δωρεές ή κληρονομιές.

δ) πρόσοδοι από διοικητικές χρηματικές ποινές που επιβάλλονται από τον Οργανισμό σε όσους ρυπαίνουν το περιβάλλον.

ε) κάθε άλλο έσοδο από οποιαδήποτε αιτία.

2. Οι πόροι του Οργανισμού διατίθενται για τις δαπάνες λειτουργίας του και για μερική ή ολική χρηματοδότηση μελετών, προγραμμάτων, έργων ή άλλων δραστηριοτήτων δημόσιων φορέων της τοπικής αυτοδιοίκησης ή άλλων φορέων με αποκλειστικό σκοπό την εφαρμογή του ρυθμιστικού σχεδίου και την προστασία του περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης.

3. Οι δαπάνες για την εκπλήρωση του σκοπού του Οργανισμού πραγματοποιούνται σύμφωνα με το οικονομικό κανονισμό του. Ο οικονομικός κανονισμός καταρτίζεται από την εκτελεστική επιτροπή και εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Κατά την έγκριση αυτή μπορούν να γίνουν τροποποιήσεις και συμπληρώσεις ύστερα από γνώμη της επιτροπής.

4. Ο Οργανισμός στα δικαστήρια ή τις διοικητικές αρχές έχει τα δικονομικά προνόμια του δημοσίου, ιδιαίτερα ως προς τις προθεσμίες, τα μέσα απόδειξης, τον τρόπο παράστασης και τα μέσα εκτέλεσης. Τα ίδια δικονομικά προνόμια έχει σε όλα τα στάδια της εκτέλεσης και ιδιαίτερα εκείνα που αφορούν στην κατάταξη του δημόσιου σε πλειστηριασμό ή πτώχευση.

Άρθρο 31
Οργάνωση - προσωπικό
(άρθρο 9 ν. 1561/1985)

1. Ο οργανισμός του Οργανισμού Θεσσαλονίκης καταρτίζεται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μέσα σε έξι μήνες από την 6.9.1985 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1561/1985), με πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2. Με τον οργανισμό ρυθμίζονται ιδίως:

α) η οργάνωση των υπηρεσιών και οι αρμοδιότητές τους.

β) οι κλάδοι του μόνιμου προσωπικού και ο αριθμός των οργανικών θέσεων κάθε κλάδου και βαθμού.

γ) τα ειδικά τυπικά προσόντα που απαιτούνται για το διορισμό στις θέσεις του εισαγωγικού βαθμού κάθε κλάδου ή για την προαγωγή πέρα από ορισμένο βαθμό ή για την κατάληψη ορισμένων θέσεων κατά την πρώτη εφαρμογή του ν. 1561/1985.

δ) οι θέσεις του ειδικού επιστημονικού προσωπικού που μπορεί να προσληφθεί με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου, η κατανομή του σε ειδικότητες καθώς και τα τυπικά προσόντα και οι όροι πρόσληψης.

ε) τα προσόντα του προϊσταμένου καθεμιάς από τις οργανικές μονάδες.

3. Οι θέσεις του μόνιμου προσωπικού της περίπτωσης β΄ της προηγούμενης παραγράφου που πληρούνται με προσλήψεις, δεν μπορεί να είναι περισσότερες από πενήντα (50). Οι υπόλοιπες οργανικές θέσεις, όπως προβλέπονται στον οργανισμό καλύπτονται με τη διαδικασία της παραγρ. 7. Στο προσωπικό αυτό εφαρμόζονται όλες οι διατάξεις του υπαλληλικού κώδικα, όπως αυτές ισχύουν κάθε φορά για τους υπαλλήλους νπδδ.

4. Οι θέσεις του προσωπικού με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου της περίπτωσης δ΄ της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού, που πληρούνται με προσλήψεις, δεν μπορεί να είναι περισσότερες από τριάντα (30).

5. Στον Οργανισμό συνιστάται μία θέση μετακλητού υπαλλήλου με βαθμό β΄ των ειδικών θέσεων. Αυτός που διορίζεται στη θέση αυτή έχει τον τίτλο του προϊστάμενου του Οργανισμού Θεσσαλονίκης, είναι προϊστάμενος όλων των υπηρεσιών του και συμμετέχει στις συνεδριάσεις της εκτελεστικής επιτροπής, όπου εισηγείται τα θέματα, χωρίς ψήφο. Προϊστάμενος του Οργανισμού διορίζεται πρόσωπο που έχει πτυχίο ανώτατου εκπαιδευτικού ιδρύματος της ημεδαπής ή αλλοδαπής, σχετικό με το αντικείμενο του Οργανισμού και διδακτορικό δίπλωμα ή μεταπτυχιακό δίπλωμα τουλάχιστο διετούς φοίτησης ή προϋπηρεσία τουλάχιστο δέκα ετών στο δημόσιο ή ιδιωτικό τομέα. Ο διορισμός του προϊστάμενου γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

6. Καθήκοντα προϊστάμενου του Οργανισμού μπορούν να ανατεθούν σε υπάλληλο του δημόσιου τομέα που έχει τα σχετικά προσόντα. Ο χρόνος άσκησης καθηκόντων προϊστάμενου θεωρείται για κάθε συνέπεια ως χρόνος υπηρεσίας στην τακτική θέση του υπαλλήλου. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλονται οι αποδοχές της μιας και μόνο θέσης που θα επιλέξει ο υπάλληλος.

7. Με π. δ/γμα που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του τυχόν συναρμόδιου υπουργού, μπορούν να μεταφέρονται υπηρεσίες και θέσεις προσωπικού στον Οργανισμό από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή από άλλα υπουργεία.

Με τη μεταφορά των θέσεων γίνεται και μεταφορά των υπαλλήλων που τις κατέχουν. Αν πρόκειται για μόνιμο προσωπικό, η μεταφορά των υπαλλήλων γίνεται με απόφαση των υπηρεσιακών συμβουλίων των οικείων υπουργείων, ύστερα από αίτηση των υπαλλήλων. Μαζί με τη μεταφορά των θέσεων μεταφέρονται στον Οργανισμό και οι σχετικές πιστώσεις του τρέχοντος έτους.

Για τα επόμενα έτη οι πιστώσεις αυτές περιλαμβάνονται στην ετήσια τακτική επιχορήγηση.

Οι μεταφερόμενοι μόνιμοι υπάλληλοι διατηρούν το ασφαλιστικό καθεστώς για επικουρική σύνταξη και εφάπαξ βοήθημα που είχαν πριν από τη μεταφορά τους και παρέχεται σ' αυτούς και στα μέλη της οικογένειάς τους η υγειονομική περίθαλψη των μόνιμων υπαλλήλων.

8. Όσες αρμοδιότητες του Οργανισμού ανήκουν έως την εφαρμογή του νόμου αυτού στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μεταβιβάζονται σταδιακά στον Οργανισμό με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με τις οποίες και διαπιστώνεται η επαρκής στελέχωση του Οργανισμού.

Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων διαθέτει υπαλλήλους του για την εξυπηρέτη-

ση των αναγκών του Οργανισμού μέχρι την πλήρη στελέχωσή του.

Άρθρο 32

Προγράμματα εφαρμογής Ρυθμιστικού Σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος

(άρθρο 10 ν. 1561/1985)

1. Κάθε υπουργείο ή και φορέας του δημόσιου τομέα, στις αρμοδιότητες του οποίου ανήκουν ενέργειες που εμπίπτουν στα θέματα που περιλαμβάνει το ρυθμιστικό σχέδιο και η προστασία περιβάλλοντος της Θεσσαλονίκης ή επηρεάζουν την εφαρμογή τους, οφείλει να καταρτίζει, σε συνεργασία με τον Οργανισμό, ετήσιο και κυλιόμενο πενταετές πρόγραμμα, για την πραγμάτωση των στόχων του ρυθμιστικού σχεδίου και των προγραμμάτων προστασίας περιβάλλοντος. Τα προγράμματα κοινοποιούνται στον Οργανισμό Θεσσαλονίκης μέχρι τη 15 Ιουνίου του προηγούμενου έτους.

2. Ο Οργανισμός με βάση τα προγράμματα αυτά καταρτίζει ενιαίο πρόγραμμα γενικών κατευθύνσεων και προτεραιοτήτων, το οποίο εγκρίνεται από το νομαρχιακό συμβούλιο της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης. Το ετήσιο μηνιαίο πρόγραμμα πρέπει να εγκρίνεται πριν το τέλος Αυγούστου του προηγούμενου έτους. Τροποποίηση του ενιαίου προγράμματος μπορεί να γίνει με την ίδια διαδικασία. Ο αρμόδιος φορέας προσαρμόζει τα επιμέρους προγράμματά του στα πλαίσια του εγκεκριμένου ενιαίου προγράμματος.

3. Η εκτελεστική επιτροπή μπορεί να δίνει οδηγίες για την κατάρτιση των προγραμμάτων, να προετοιμάζει υποδείγματα, να παρέχει τη συνεργασία των υπηρεσιών του Οργανισμού, να συνιστά τη συνεργασία των υπηρεσιών διαφόρων φορέων για την αποτελεσματικότερη κατάρτιση των προγραμμάτων και γενικά να ενεργεί ό,τι απαιτείται για την πραγμάτωση του σκοπού και την τήρηση των διαδικασιών του άρθρου αυτού.

4. Οι δημόσιες υπηρεσίες και οι φορείς που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από πρόταση της εκτελεστικής επιτροπής, οφείλουν να ορίζουν ως εκπρόσωπό τους στον Οργανισμό ανώτερο υπάλληλό τους με τον αναπληρωτή του. Ο εκπρόσωπος αυτός αποτελεί το σύνδεσμο με τον Οργανισμό Θεσσαλονίκης, βρίσκεται σε επικοινωνία με αυτόν, εισηγείται έγκαιρα στην επιτροπή κατά την επεξεργασία των σχετικών θεμάτων και καλείται να παρίσταται στην επιτροπή χωρίς ψήφο, όταν συζητούνται προγράμματα ή άλλα θέματα σχετιζόμενα με την υπηρεσία του. Ο σύνδεσμος μπορεί να συνοδεύεται και να βοηθείται στο έργο αυτό από τους απαραίτητους υπηρεσιακούς παράγοντες.

5. Η εκτελεστική επιτροπή καταρτίζει κάθε χρόνο το αργότερο μέχρι 15 Μαρτίου γενική έκθεση για την εφαρμογή του ρυθμιστικού σχεδίου και των προγραμμάτων προστασίας περιβάλλοντος κατά το προηγούμενο έτος, για τα προβλήματα που έχουν ανακύψει, για τα μέτρα που κρίνει πρόσφορο να ληφθούν και γενικά για την αποτελεσματικότερη πραγματοποίηση του σκοπού του Οργανισμού.

Σχέδιο της γενικής έκθεσης στέλνεται στους φορείς και στους εκπροσώπους των παραγωγικών τάξεων, οι οποίοι με συμμετοχικές διαδικασίες οφείλουν να εκφράσουν τη γνώμη τους μέσα σε προθεσμία ενός μήνα από τη λήψη του σχεδίου. Μετά την πάροδο της προθεσμίας αυτής καταρτίζεται η γενική έκθεση.

6. Αν υπάρχουν ενδείξεις για ενέργειες άλλων φορέων που μπορούν να οδηγήσουν σε αποκλίσεις από το ρυθμιστικό σχέδιο και το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος, η επιτροπή μπορεί οποτεδήποτε να διατυπώνει τις παρατηρήσεις της στους αρμόδιους φορείς. Οι παρατηρήσεις αυτές γνωστοποιούνται και στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

7. Ειδικά για το πρόγραμμα δημόσιων επενδύσεων στην περιοχή του ρυθμιστικού σχεδίου υποβάλλονται στον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας από κάθε υπουργείο ή άλλο φορέα του δημόσιου τομέα, ύστερα από συνεργασία με τον Οργανισμό, προτάσεις των έργων που αφορούν την ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης, οι οποίες κοινοποιούνται και στον Οργανισμό. Ο Οργανισμός, έχοντας υπόψη τις επιμέρους προτάσεις, υποβάλλει συνολική εισήγηση στον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας, που αποφασίζει για τις αναγκαίες επενδύσεις και την κατανομή τους.

Άρθρο 33

Μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος

(άρθρο 11 ν. 1561/1985, άρθρο 31 παρ. 5 ν. 1650/1986)

1. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται οι παράμετροι και τα όρια ποιότητας των φυσικών αποδεκτών (ατμόσφαιρα, έδαφος) καθώς και οι συχνότητες και μέθοδοι δειγματοληψίας και μετρήσεων των παραμέτρων. Με όμοιες αποφάσεις καθορίζονται τα όρια ανεκτού θορύβου και ο τρόπος μέτρησής τους.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Βιομηχανίας Ενέργειας και Τεχνολογίας καθορίζονται οι παράμετροι και τα όρια ποιότητας των επιφανειακών και υπόγειων νερών καθώς και οι συχνότητες και μέθοδοι δειγματοληψίας και μετρήσεων των παραμέτρων.

2. Με κοινές αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και των κατά περίπτωση αρμόδιων υπουργών ορίζονται:

α) οι κλάδοι των βιομηχανικών, βιοτεχνικών, λατομικών, μεταλλευτικών, εμπορικών, γεωργοκτηνοτροφικών, τουριστικών και άλλων δραστηριοτήτων, από τη λειτουργία των οποίων προκαλείται κάθε μορφής ρύπανση του περιβάλλοντος, καθώς και οι υποχρεώσεις τους για τη λήψη μέτρων βελτίωσης και προστασίας του.

β) τα μέτρα για υφιστάμενες και νέες εγκαταστάσεις, η λήψη των οποίων διασφαλίζει τη βελτίωση και προστασία του περιβάλλοντος και των αρχαιολογικών και ιστορικών τόπων. Τα μέτρα αυτά για τις κυριότερες περιπτώσεις αναφέρονται στις επόμενες παραγράφους 3-6 και μπορούν να διαφοροποιούνται ανάλογα με το είδος, το μέγεθος, την κατηγορία των μονάδων κάθε κλάδου, τη σημασία τους για την εθνική οικονομία και την περιοχή εγκατάστασής τους.

3. Όταν πρόκειται για βιομηχανικές, βιοτεχνικές, λατομικές, μεταλλευτικές, εμπορικές, τεχνικές, γεωργοκτηνοτροφικές, τουριστικές και άλλες δραστηριότητες, τα μέτρα της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να περιλαμβάνουν κυρίως εφαρμογή τεχνολογίας αντιρρύπανσης, μείωση ήχων και δονήσεων, αλλαγές στη χρήση πρώτων και βοηθητικών υλών, χρήση συγκεκριμένης ποιότητας

καυσίμων, ανώτατα επιτρεπόμενα όρια εκπομπής κάθε μορφής ρύπων και θορύβων.

Τα μέτρα αυτά μπορούν να περιλαμβάνουν επίσης:

α) εγκατάσταση οργάνων ελέγχου της ποιότητας των εκπεμπόμενων ρύπων, των απόβλητων των καυσίμων, της χρήσης πρώτων υλών και νερού και εγκατάσταση οργάνων ελέγχου της καύσης, καθώς και καθορισμό μεθόδων και συχνότητας δειγματοληψιών και μετρήσεων των σχετικών παραμέτρων.

β) καθορισμό των ωραρίων λειτουργίας, προθεσμίες συμμόρφωσης για την εφαρμογή των μέτρων, όρους συλλογής και μεταφοράς στερεών αποβλήτων, αποδοχής τους σε οργανωμένους χώρους, τελικής διάθεσής τους και εφαρμογή μεθόδων ανακύκλωσής τους. Ειδικότερα για τα τοξικά ή οπωσδήποτε επικίνδυνα στερεά απόβλητα, τα μέτρα μπορεί να περιλαμβάνουν τρόπους συσκευασίας, αποθήκευσης και διακίνησης καθώς και εφαρμογή τεχνολογίας αντιρρύπανσης και όρους τελικής διάθεσης.

4. Όταν πρόκειται για οχήματα, τα μέτρα της παρ. 2 μπορεί να περιλαμβάνουν κυρίως επιβολή αυστηρότερων από τα ισχύοντα ορίων εκπεμπόμενων ρύπων ή θορύβου και βελτιωμένων τεχνικών προδιαγραφών, υποχρεώσεις εισαγωγέων και εμπόρων οχημάτων, ανταλλακτικών και εξοπλισμού καθώς και υποχρεώσεις συνεργείων επισκευής και συντήρησης οχημάτων, χρήση υγραερίου ή άλλων βελτιωμένων καυσίμων ή τροποποίηση της ποιότητας των καυσίμων ή απαγόρευση χρήσης συγκεκριμένων καυσίμων, εφαρμογή συστημάτων μείωσης των εκπεμπόμενων ρύπων στις εγκαταστάσεις και τα μέσα διακίνησης, αποθήκευσης, διανομής και εμπορίας καυσίμων, καθώς και περιορισμούς στην κυκλοφορία οχημάτων.

5. Όταν πρόκειται για τις κεντρικές θερμάνσεις τα μέτρα της παρ. 2 μπορεί να περιλαμβάνουν ιδιαίτερα καθιέρωση επιτρεπόμενων ορίων εκπομπών καυσαερίων, υποχρεωτική συντήρηση, ρύθμιση για τα συστήματα λεβήτων καυστήρων, επιβολή χρήσης ορισμένων καυσίμων, επιβολή μονώσεων λεβήτων και σωληνώσεων, εφαρμογή αυτόματων συστημάτων ρύθμισης της λειτουργίας, καθορισμό του ύψους και των κατασκευαστικών λεπτομερειών καπνοδόχων και κατάργηση καπνοσυλλεκτών.

6. Όταν πρόκειται για άλλες δραστηριότητες τα μέτρα της παρ. 2 μπορούν να περιλαμβάνουν:

α) καθορισμό ανώτατων ορίων εκπεμπόμενου θορύβου από μηχανήματα και επιβολή περιορισμών ή απαγορεύσεων ως προς τη χρήση μηχανημάτων, που δεν ανταποκρίνονται στα όρια αυτά.

β) τεχνικές προδιαγραφές για αντιθορυβικά υλικά.

γ) καθορισμό για κάθε εστία καύσης όρων λειτουργίας, ορίων εκπομπών καυσαερίων, μείωση ή κλιμάκωση ωραρίων λειτουργίας, προσόντων και υποχρεώσεων του τεχνικού προσωπικού και του τρόπου της χρήσης του απαραίτητου εξοπλισμού για την επίβλεψη λειτουργίας, την επισκευή, τη συντήρηση και τη ρύθμισή του.

δ) επιβολή όρων λειτουργίας εργοταξίων, αποθηκών και μέσων διακίνησης των υλικών που χρησιμοποιούν ή απορρίπτουν.

ε) καθορισμό μέτρων για τη μείωση της εκπεμπόμενης σκόνης από μηχανήματα, ακάλυπτα οικόπεδα, δρόμους ή οποιαδήποτε άλλη πηγή.

στ) απαγόρευση της χρήσης ορισμένων υλικών συσκευασίας προϊόντων και καθορισμό όρων για τα υλικά αυτά .

ζ) απαγόρευση της κυκλοφορίας συσκευών λειοτεμαχισμού απορριμμάτων για την αποφυγή δημιουργίας προβλημάτων στη λειτουργία του αποχετευτικού συστήματος και των εγκαταστάσεων επεξεργασίας υγρών αποβλήτων.

7. Ειδικά σε περιπτώσεις μεγάλων μονάδων εθνικής σημασίας από τους κλάδους δραστηριοτήτων που αναφέρονται στην παρ. 2 είναι δυνατό να επιβάλλονται ειδικότερα και λεπτομερέστερα μέτρα κατά παρέκκλιση από αυτά που επιβάλλονται γενικά για τον κλάδο και την περιοχή. Η επιβολή αυτών των μέτρων γίνεται κατά περίπτωση με κοινές αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και των αρμόδιων υπουργών.

8. Τα θέματα για τα οποία έχουν εκδοθεί οι κοινές υπουργικές αποφάσεις που προβλέπονται από την παρ. 2 ρυθμίζονται στο εξής μόνο με όμοιες αποφάσεις.

9. Για την πραγματοποίηση σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, νέων και τροποποίηση, επέκταση ή εκσυγχρονισμό υφιστάμενων έργων και δραστηριοτήτων με σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, επιβάλλεται η υποβολή μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και έγκριση περιβαλλοντικών όρων. Τα έργα και οι δραστηριότητες για τα οποία απαιτείται υποβολή μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού ύστερα από πρόταση της εκτελεστικής επιτροπής του Οργανισμού.

Με τις πιο πάνω κοινές υπουργικές αποφάσεις καθορίζεται και η έναρξη ισχύος της παραγράφου αυτής.

10. Η μελέτη καταρτίζεται σύμφωνα με τις προδιαγραφές που καθορίζονται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού και υποβάλλεται για έγκριση στην εκτελεστική επιτροπή του Οργανισμού.

Για την έγκριση αυτή της εκτελεστικής επιτροπής εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 29, παρ. 7, εδ. γ. Η έγκριση αποτελεί προϋπόθεση για τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης της δραστηριότητας ή για την πραγματοποίηση του έργου. Η απόφαση με την οποία εγκρίνεται η μελέτη περιλαμβάνει όρους που διασφαλίζουν την προστασία του περιβάλλοντος.

11. Με κοινές αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, καθορίζεται ο τρόπος ένταξης των όρων που περιλαμβάνονται στην έγκριση, στη διαδικασία χορήγησης άλλων αδειών ή εγκρίσεων, που απαιτούνται για το έργο ή τη δραστηριότητα και ρυθμίζεται κάθε άλλο θέμα που σχετίζεται με την έγκριση της μελέτης.

Με όμοιες αποφάσεις, δραστηριότητες ή έργα, για τα οποία επιβάλλεται από την υφιστάμενη νομοθεσία η σύνταξη περιβαλλοντικής μελέτης ή η λήψη άδειας ή άλλη έγκριση, μπορεί να εξαιρούνται από τις υποχρεώσεις αυτές, αν το αντικείμενό τους καλύπτεται από το περιεχόμενο της μελέτης και τη σχετική έγκριση που προβλέπεται από το άρθρο αυτό.

12. Ο έλεγχος της εφαρμογής των όρων και μέτρων του άρθρού αυτού και του άρθρου 34 γίνεται από Κλιμάκια Ελέγχου Ποιότητας Περιβάλλοντος (ΚΕΠΠΕ) που συνιστώνται στον Οργανισμό Θεσσαλονίκης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 31 και στελεχώνονται με υπαλλήλους μόνιμους ή με σύμβαση εργασίας ιδιωτικού δικαίου.

Στα ΚΕΠΠΕ μετέχουν εκπρόσωποι του δήμου ή κοινότητας στην περιοχή των οποίων διενεργείται ο έλεγχος, καθώς και της οικείας ένωσης δήμων και κοινοτήτων.

Τα ΚΕΠΠΕ προβαίνουν στους ελέγχους και χωρίς την παρουσία των εκπροσώπων αυτών αν αυτοί έχουν κληθεί. Στα ΚΕΠΠΕ μπορούν να μετέχουν εμπειρογνώμονες που ορίζονται κατά περίπτωση από την εκτελεστική επιτροπή του οργανισμού. Τα ΚΕΠΠΕ καλύπτουν τους τομείς βιομηχανίας και άλλων παραγωγικών διαδικασιών, κεντρικής θέρμανσης, καυσίμων, οχημάτων, γενικού περιβαλλοντικού ελέγχου και περιοχών αρχαιολογικού, ιστορικού και παραδοσιακού ενδιαφέροντος. Από τη σύσταση των ΚΕΠΠΕ που προβλέπονται στο κεφάλαιο αυτό, τα ΚΕΠΠΕ που προβλέπονται στο άρθρο 5 του ν. 1327/1983 για το νομό Θεσσαλονίκης καταργούνται.

13. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Δημόσιας Τάξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, το προσωπικό που έχει προσληφθεί στα ΚΕΠΠΕ του νομού Θεσσαλονίκης μπορεί να μεταφερθεί στον Οργανισμό Θεσσαλονίκης.

Με την ίδια απόφαση ρυθμίζονται θέματα ασφαλιστικά, μισθοδοσίας και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 34

Μέτρα για την προστασία αρχαιολογικών και ιστορικών τόπων

(άρθρο 12 ν. 1561/1985)

Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Πολιτισμού, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού θεσπίζονται, πέρα από εκείνα που προβλέπουν οι ισχύουσες διατάξεις, ειδικά μέτρα και περιορισμοί για την προστασία και ανάδειξη των αρχαιολογικών και ιστορικών τόπων της Θεσσαλονίκης που μπορεί να περιλαμβάνουν:

α) αυστηρότερους όρους από αυτούς που περιλαμβάνονται στις διοικητικές πράξεις, οι οποίες προβλέπονται στο άρθρο 33.

β) ειδικότερους περιορισμούς στην κυκλοφορία οχημάτων.

Άρθρο 35

Διοικητικές κυρώσεις

(άρθρο 13 ν. 1561/1985, άρθρο 31 παρ. 7 ν. 1650/1986)

1. Στους παραβάτες των όρων και των μέτρων που καθορίζονται με τις διοικητικές πράξεις που προβλέπονται στα άρθρα 33 και 34 επιβάλλεται ως διοικητική κύρωση με απόφαση της εκτελεστικής επιτροπής του Οργανισμού Θεσσαλονίκης πρόστιμα μέχρι δέκα εκατομμύρια (10.000.000) δραχμές.

Σε περίπτωση εξαιρετικά σοβαρής ρύπανσης ή υποβάθμισης του περιβάλλοντος και ιδίως σε περίπτωση που από το είδος ή την ποσότητα των ρύπων ή από την έκταση και την σημασία της υποβάθμισης του περιβάλλοντος υπάρχει κίνδυνος θανάτου ή βαριάς σωματικής βλάβης ή ευρείας οικολογικής διατάραξης ή καταστροφής, η εκτελεστική επιτροπή παραπέμπει την υπόθεση στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ο οποίος από κοινού με τον τυχόν συναρμόδιο υπουργό επιβάλλει πρόστιμο μέχρι εκατό εκατομμύρια (100.000.000) δραχμές.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζεται η διαδικασία επιβολής των κυρώσεων αυτών και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Ειδικά για τη βιομηχανία, η διαδικασία επιβολής των κυρώσεων αυτών και οι σχετικές λεπτομέρειες καθορίζονται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2. Σε περιπτώσεις σοβαρών παραβάσεων των παραπάνω διοικητικών πράξεων μπορεί να διακόπτεται προσωρινά η λειτουργία μιας μονάδας με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, μετά από πρόταση της εκτελεστικής επιτροπής του Οργανισμού Θεσσαλονίκης.

Με την ίδια απόφαση μπορεί να ορίζονται όροι, μέτρα και προθεσμίες για την επαναλειτουργία της μονάδας.

Άρθρο 36

Παράρτημα - διαγράμματα

(άρθρο 14 ν. 1561/1985)

Α. Το παρόν παράρτημα περιέχει τις ειδικότερες κατευθύνσεις και μέτρα για τη χωροταξική και πολεοδομική ανασυγκρότηση της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και για την αντιμετώπιση της ρύπανσης του περιβάλλοντός της.

1. Χωροταξική οργάνωση.

1.1. Ως ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης προσδιορίζεται το τμήμα του νομού που παρουσιάζει δυναμική ανάπτυξη, ασκεί και δέχεται σημαντικές επιδράσεις από τη Θεσσαλονίκη και περιλαμβάνει τους δήμους και κοινότητες του άρθρου 23.

1.2. Ως υπόλοιπο νομού νοείται η εκτός της ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης έκταση του νομού.

1.3. Το πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης (ΠΣΘΕ) χαρακτηρίζεται από τη συνέχεια του οικιστικού ιστού και περιλαμβάνει τους παρακάτω οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης.

α) Δήμοι:

Αγίου Αθανασίου, Αγίου Παύλου, Αμπελοκήπων, Ελευθερίου - Νέου Κορδελιού, Επανωμής, Ευόσμου, Θέρμης, Θεσσαλονίκης, Ιωνίας (Διαβατών, Νέας Μαγνησίας), Καλαμαριάς, Κουφαλίων, Μενεμένης, Νεάπολης, Νέας Μηχανιώνας, Πανοράματος, Πολίχνης, Πυλαίας, Σίνδου, Σταυρούπολης, Συκεών, Τριανδρίας, Χαλάστρας, Ωραιόκαστρου.

β) Κοινότητες:

Αγγελοχωρίου, Αγίου Αντωνίου, Αγίας Παρασκευής, Αγίας Τριάδας, Αγχιάλου, Αδένδρου, Ανατολικού, Ασβεστοχωρίου, Βαθυλάκκου, Βαλτοχωρίου, Βασιλικών, Βραχιάς, Γέφυρας, Ελεούσας, Εξοχής, Καλοχωρίου, Καρδίας, Κάτω Σχολαρίου, Κυμίνων, Λειβαδίου, Μεσημερίου, Μικρού Μοναστηρίου, Νέας Ευκαρπίας, Νέας Κερασιάς, Νέας Μεσημβρίας, Νέας Ραιδεστού, Νέας Φιλαδέλφειας, Νέας Χαλκηδόνας, Νέου Ρυσίου, Νεοχωρούδας, Νέων Επιβατών, Νέων Μαλγάρων, Ξηροχωρίου, Παρθενίου, Πενταλόφου, Περαίας, Περιστεράς, Πλαγιαρίου, Προχώματος, Σουρωτής, Ταγαράδων, Τριλόφου, Φιλύρου, Χορτιάτη.

1.4. Το τμήμα της ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης, όπου χωροθετούνται αστικές δραστηριότητες, προσδιορίζεται ως περιαστική ζώνη Θεσσαλονίκης και περιλαμβάνει τις παρακάτω κοινότητες:

Ασβεστοχωρίου, Διαβατών, Εξοχής, Θέρμης, Καλοχωρίου, Νέας Μαγνησίας, Νέας Ραιδεστού, Νέου Ρυσίου, Νεοχωρούδας, Πενταλόφου, Σίνδου, Φιλύρου, Χορτιάτη, Ωραιόκαστρου.

1.5. Το υπόλοιπο της ευρύτερης περιοχής του ΡΣΘΕ, πέραν της περιαστικής ζώνης, αποτελεί την υπόλοιπη περιοχή.

2. Ειδικότερες κατευθύνσεις κατά βασικούς τομείς.

2.1. Για την αντιμετώπιση του προβλήματος της ρύπανσης στην ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης προωθείται η σύνταξη μελετών και ερευνών για τον ακριβή προσδιορισμό του προβλήματος. Οι μελέτες αυτές είναι:

- ωκεανογραφική μελέτη του Θερμαϊκού κόλπου
- μελέτες ρύπανσης της ατμόσφαιρας
- μελέτες ρύπανσης της θάλασσας

Παράλληλα ρυθμίζεται το πρόβλημα οχληρών χρήσεων με κατάλληλες χωροθετήσεις και μέτρα προστασίας και αναβάθμισης περιοχών.

Οριοθετούνται περιοχές για ειδικές χρήσεις, όπως απόθεση βιομηχανικών απόβλητων και απορριμμάτων και προωθείται η δημιουργία μονάδας ενεργειακής αξιοποίησης απορριμμάτων.

Καθορίζονται μέτρα για την αποτροπή απόφραξης του Θερμαϊκού κόλπου από τα φερτά υλικά. Προγραμματίζεται η μελέτη και εκτέλεση έργου αναβάθμισης του έλους στην περιοχή Καλοχωρίου.

2.2. Στα πλαίσια πολιτικής για τη γη ελέγχεται η κατάτμηση γης για να γίνει δυνατός ο έλεγχος και η προστασία των περιοχών γεωργικής απόδοσης, των δασικών εκτάσεων και άλλων ζωνών ειδικών δραστηριοτήτων.

2.3. Βασικός στόχος του ΡΣΘΕ είναι η προστασία και ανάπτυξη του πρωτογενούς τομέα.

Στα πλαίσια αυτά λαμβάνονται και τα παρακάτω μέτρα:

- Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Γεωργίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται οι χρήσεις γεωργίας, δασών και δασικών εκτάσεων, κτηνοτροφίας και αλιείας στην ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης και του υπόλοιπου νομού. Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα οι παραπάνω χρήσεις μπορεί να εξειδικεύονται σε ζώνες, ανάλογα με τον τύπο και την ένταση της εκμετάλλευσης.

- Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, καθορίζονται οι προϋποθέσεις και ο τρόπος επιδότησης για την αύξηση των εντατικών καλλιεργειών, την αξιοποίηση της γεωθερμικής ενέργειας και άλλων ήπιων μορφών ενέργειας και η παροχή κινήτρων για ερασιτεχνική καλλιέργεια στην ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης και το υπόλοιπο του νομού.

- Δημιουργούνται ιχθυόσκαλα στη Ν. Μηχανιώνα, σταθμοί καθαρισμού οστράκων και ιχθυογεννητικοί σταθμοί και προγραμματίζεται εμπλουτισμός των ποταμών και λιμνών στο νομό Θεσσαλονίκης.

- Εφαρμόζονται προγράμματα αναδασώσεων, δασοτεχνικής διευθέτησης κρίσιμων χειμάρρων, δημιουργίας ζωνών πράσινου στις όχθες ποταμών και κατασκευές αρδευτικών δικτύων και φραγμάτων.

Ο υπολογισμός του φόρου κληρονομιάς για εκτάσεις που περιλαμβάνονται στις ΖΟΕ της ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης γίνεται στην αξία που έχουν οι εκτάσεις αυτές σύμφωνα με την νόμιμη χρήση τους ως γεωργικής γης.

Τα παραπάνω εφαρμόζονται και για εκτάσεις της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης, οι οποίες, αν και περιβάλλονται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίζονται ως χώροι εκτός σχεδίου που προορίζονται για γεωργική εκμετάλλευση.

2.4. Στα πλαίσια προγραμματισμού του τύπου εγκατάστασης της βιομηχανικής δραστηριότητας ρυθμίζονται τα εξής:

- Οριοθετούνται νέες περιοχές βιομηχανικής εγκατάστασης στη ζώνη γύρω από το ΠΣΘΕ, (Νεοχωρούδας, Θέρμης, Ν. Ραιδεστού και Αγίου Αθανασίου) και παράλληλα ορίζονται προς αναβάθμιση οι διαμορφωμένες περιοχές βιομηχανικής συγκέντρωσης (Καλοχωρίου και Ευκαρπίας - Ωραιοκάστρου).

- Δημιουργούνται ειδικές βιοτεχνικές - βιομηχανικές ζώνες στην περιοχή των οικισμών που ενισχύονται σαν κέντρα υπερτοπικής σημασίας.

- Δημιουργούνται οι προϋποθέσεις και παίρνονται μέτρα για τη σταδιακή μετεγκατάσταση οχληρών και επικίνδυνων βιομηχανιών ή οχληρών δραστηριοτήτων των βιομηχανιών αυτών, εφόσον ο περιορισμός των ρύπων στα επιθυμητά όρια και των κινδύνων δεν είναι εφικτός.

- Καθορίζονται θέσεις εγκατάστασης συγκεκριμένων δραστηριοτήτων του τομέα είτε για λόγους περιβαλλοντικούς είτε γιατί το απαιτεί η ίδια η ανάπτυξη του κλάδου (σφαγεία, βυρσοδεψεία, δεξαμενές υγρών καυσίμων και επικίνδυνων χημικών ουσιών, συνεργεία επισκευής βαρέων οχημάτων κλπ).

- Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται οι προϋποθέσεις για τη βιομηχανική εγκατάσταση στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης και το υπόλοιπο του νομού.

- Μονάδες παραγωγής αδρανών υλικών που λειτουργούν στην ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης σε περιοχές οι οποίες βρίσκονται έξω από τις λατομικές ζώνες που έχουν καθοριστεί με την κοινή υπουργική απόφαση 12901/3.8.1983 των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Ενέργειας και Φυσικών Πόρων, παύουν οριστικά τη λειτουργία τους με τη λήξη της σχετικής άδειας. Άδειες λειτουργίας για νέες μονάδες δεν παρέχονται εκτός των παραπάνω ζωνών.

- Οι διατάξεις της κοινής απόφασης του τελευταίου εδαφίου της περίπτωσης 2.3γ΄ του άρθρου 22 εφαρμόζονται και στο νομό Θεσσαλονίκης.

2.5. Οι κατευθύνσεις για τον τριτογενή τομέα είναι οι εξής:

- Για το εμπόριο: χωροθέτηση κέντρων χονδρεμπορίου, ανάσχεση της ανάπτυξης του κατά μήκος των οδικών αξόνων και χωροθέτηση του λιανικού εμπορίου σύμφωνα με την προτεινόμενη χωροταξική και οικιστική διάρθρωση.

- Για τον τουρισμό: ανάδειξη νέων τουριστικών περιοχών παράλληλα με την εξυγίανση των υπαρχουσών, στροφή σε νέες μορφές τουρισμού (χειμερινός τουρισμός, κοινωνικός τουρισμός κλπ) έλεγχος του ρυθμού αύξησης των τουριστικών κλινών στο ΠΣΘΕ και δημιουργία προϋποθέσεων για πληρότητα των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων σε μεγαλύτερη χρονική περίοδο.

Οι κατευθύνσεις στον τομέα των μεταφορών είναι οι εξής:

- Για τις οδικές μεταφορές: ιεράρχηση του οδικού δικτύου, οργάνωση του συστήματος υπεραστικών μεταφο-

ρών προσώπων και εμπορευμάτων, χάραξη αξόνων που να επιτρέπουν την παράκαμψη του ΠΣΘΕ και διερχόμενες υπερτοπικές κινήσεις.

- Για το σιδηρόδρομο: χωροθέτηση νέου σταθμού διαλογής και εμπορικού σταθμού, χάραξη νέας γραμμής για τη σύνδεση με την Καβάλα, μελέτη σκοπιμότητας για τη δημιουργία μετρό.

3. Ειδικότερες κατευθύνσεις και μέτρα για την οργάνωση και ανασυγκρότηση του ΠΣΘΕ.

3.1. Στα πλαίσια της οργάνωσης και ανασυγκρότησης του ΠΣΘΕ παίρνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την:

- ανάδειξη της φυσιογνωμίας της πόλης
- ανάσχεση εξάπλωσης του αστικού ιστού και ανάπτυξη περιαστικών κέντρων.
- ανασυγκρότηση της γειτονιάς
- δημιουργία πολυκεντρικής δομής της πόλης
- ανακατανομή και χωροθέτηση ειδικών λειτουργιών κλίμακας πόλης
- δημιουργία της απαραίτητης κοινωνικής υποδομής
- οργάνωση συστήματος μεταφορών
- ποιοτική αναβάθμιση της πόλης
- δημιουργία αναγκαίας τεχνικής υποδομής

3.1.1. Για την ανάδειξη της φυσιογνωμίας της πόλης οριοθετείται η κεντρική περιοχή Θεσσαλονίκης και με στόχο την ποιοτική αναβάθμισή της παίρνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την οργάνωση των κεντρικών λειτουργιών, απομάκρυνση του χονδρεμπορίου και της οχλούσας βιομηχανίας και τόνωση της κατοικίας για ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής και του ρόλου της ως μητροπολιτικού κέντρου διεθνούς ακτινοβολίας. Προωθείται η συστηματική καταγραφή και εφαρμογή προγραμμάτων προστασίας και ανάδειξης αρχαιολογικών χώρων μνημείων, παραδοσιακών συνόλων και ιστορικών χώρων. Ιεραρχείται το οδικό δίκτυο και δημιουργείται ενιαίο δίκτυο ροής πεζών, ελεύθερων και ιστορικών χώρων σε συνδυασμό με δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων. Ιδιαίτερη έμφαση αποδίδεται στην αναβάθμιση των δυτικών συνοικιών της Θεσσαλονίκης, στην ανάπλαση των περιοχών στο παλαιό εμπορικό κέντρο και τη σύνδεσή τους, με το σύστημά των αρχαιολογικών περιπάτων.

3.1.2. Η ανάσχεση της εξάπλωσης του αστικού ιστού επιδιώκεται με:

- Απαγόρευση των κατατμήσεων γης, περιορισμένες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης στις διαμορφωμένες περιοχές κατοικίας, ταυτόχρονη εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων κοινωνικής υποδομής και περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης,
- Ανάπλαση των υποβαθμισμένων περιοχών κατοικίας.
- Οργανωμένα στεγαστικά προγράμματα για κάλυψη στεγαστικών αναγκών και μεταφορά οικισμών από αναβαθμιζόμενες και απαλλοτριούμενες περιοχές με προτεραιότητα στο πρόγραμμα Πολίχνης, όπου μεταφέρονται οι θιγόμενοι από ρυμοτόμηση και από την εφαρμογή των όρων και περιορισμών δόμησης της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης, οι κατοικούντες στα πρανή του Δενδροπόταμου και άλλοι δικαιούχοι.
- Συσχετίσεις των εκτάσεων που ανήκουν σε υπάρχοντες οικοδομικούς συνεταιρισμούς με τις περιοχές επεκτάσεων και επιδίωξη συνενώσεως των οικοδομικών συνεταιρισμών ώστε να περιοριστεί η οικιστική εξάπλωση. Η σύσταση οικοδομικών συνεταιρισμών στην ευρύτερη περιοχή Θεσσαλονίκης εγκρίνεται μόνο αν οι εκτάσεις τους βρίσκονται στις περιοχές επεκτάσεων, αναπλάσεων και στις περιοχές για οικιστική ανάπτυξη.
- Προσανατολισμό της κάλυψης οικιστικών αναγκών στα καθοριζόμενα περιαστικά κέντρα.
- Οργάνωση υφιστάμενων περιοχών παραθεριστικής κατοικίας με εξασφάλιση χώρων αναψυχής και ελεύθερης διακίνησης στις παραθαλάσσιες περιοχές. Προστασία των ακτών από την εξάπλωση της οικιστικής χρήσης και των περιφράξεων.
- Δημιουργία περιοχών παραθερισμού σε μη παραθαλάσσιες περιοχές. Τόνωση νέων μορφών ημερήσιας και ολιγοήμερης αναψυχής με δημιουργία κέντρων αναψυχής σε επιλεγμένες περιοχές της ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης που παρουσιάζουν πολιτιστική δραστηριότητα ή φυσικό κάλλος.

3.1.3. Η ανασυγκρότηση της γειτονιάς γίνεται με τη συλλογική δραστηριοποίηση των ίδιων των κατοίκων της και περιλαμβάνει την πολεοδομική, κοινωνική και λειτουργική της αναδιοργάνωση και την περιβαλλοντική της αναβάθμιση, με οργάνωση του κέντρου κάθε γειτονιάς και δημιουργία ενός ενιαίου δικτύου ροής πεζών, πράσινου, ελεύθερων χώρων καθώς και χώρων κοινωνικού εξοπλισμού.

3.1.4. Η δημιουργία πολυκεντρικής πόλης επιδιώκεται με:

- οργάνωση και ενίσχυση των σημερινών κέντρων δήμων, συνοικιών, γειτονιών
- καθορισμό στο ΠΣΘΕ των ακόλουθων κατηγοριών κέντρων:
-μητροπολιτικό, δήμου ή κοινότητας με υπερτοπική σημασία, δήμου ή κοινότητας, συνοικίας, γειτονιάς,
- ιδιαίτερη ενίσχυση των κέντρων δήμων υπερτοπικής σημασίας
- αποσυμφόρηση του μητροπολιτικού κέντρου της Θεσσαλονίκης
- έλεγχο χρήσεων γης, όπως χωροθέτηση νέων λειτουργιών στα κέντρα, προσαρμοσμένων στην κλίμακα επιρροής τους για να γίνουν πολυλειτουργικά, αποθάρρυνση ανάπτυξης κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος βασικών αρτηριών και οργάνωση των δικτύων κυκλοφορίας και μαζικής μεταφοράς για τη σύνδεση των δευτερευόντων κέντρων.

3.1.5. Η ανακατανομή και χωροθέτηση ειδικών λειτουργιών κλίμακας πόλης επιδιώκεται με βελτίωση των συνθηκών ανάπτυξής τους και περιορισμό των επιπτώσεων στη ζωή των κατοίκων.

Ειδικότερα λαμβάνονται τα εξής μέτρα:

α) για τη διοίκηση:

Οργανώνονται δύο κέντρα δημόσιας διοίκησης, ένα στο δυτικό και ένα στον ανατολικό τομέα της πόλης.

β) Για τη μεταποίηση:

Κατανομή των ελαφρών και μη οχληρών μονάδων μεταποίησης σε ολόκληρη την έκταση του αστικού ιστού, σε θέσεις προφυλαγμένες σε σχέση με τις περιοχές κατοικίας με δημιουργία βιοτεχνικών πάρκων και βιοτεχνικών κτιρίων. Ανακατανομή θέσεων απασχόλησης στη μεταποίηση σε ολόκληρη την έκταση του ΠΣΘΕ.

γ) Για το εμπόριο - χονδρεμπόριο - αποθήκες:

Δημιουργείται σύστημα σύγχρονων κέντρων αποθήκευσης, διακίνησης και διαχείρισης προϊόντων, σε κατάλληλα επιλεγμένες θέσεις κοντά σε οδικούς και μεταφορικούς άξονες με επαρκή κυκλοφοριακή και μεταφορική ικανότητα. Χωροθετούνται συναφείς λειτουργίες (

γραφεία μεταφοράς, τελωνεία, βιοτεχνίες συσκευασίας και τυποποίησης) σε συνδυασμό με τα παραπάνω κέντρα. Αναβαθμίζονται και εξυγιαίνονται οι διαμορφωμένες περιοχές χονδρεμπορίου μέσα στον αστικό ιστό.

δ) Για τη Διεθνή Έκθεση Θεσσαλονίκης:

Δημιουργούνται οι προϋποθέσεις για την τόνωση του ρόλου της, ανοίγματος του χώρου της για άλλες δραστηριότητες σε όλη τη διάρκεια του χρόνου και μεταφοράς ορισμένων δραστηριοτήτων της σε περιοχές που καθορίζονται για παρόμοιες χρήσεις.

ε) Για την αναψυχή - ψυχαγωγία υπερτοπικής σημασίας:

Δημιουργείται σύστημα μεγάλων υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που εξυπηρετούν ολόκληρη την έκταση της πόλης στο δάσος - πάρκο Κεδρινός λόφος (Σέϊχ- Σου) στην περιοχή στρατοπέδου Κόδρα, στην περιοχή Δενδροπόταμου (στρατόπεδο Παπακυριαζή), στην παραλιακή ζώνη μετά το συνοικισμό Φοίνικα. Δημιουργείται δίκτυο για την κατά το δυνατό σύνδεση και ενοποίηση των χώρων αναψυχής και ψυχαγωγίας, των ελεύθερων χώρων και πεζόδρομων των ιστορικών και αρχαιολογικών τόπων, του περιαστικού πράσινου, των ορεινών όγκων και των ακτών. Διαμορφώνεται ενιαίο δίκτυο πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων.

3.1.6. Για την εξασφάλιση της απαραίτητης κοινωνικής υποδομής, δημιουργούνται εγκαταστάσεις ανώτατης εκπαίδευσης στη δυτική περιοχή της πόλης (στο δήμο Πολίχνης). Οι μονάδες προσχολικής, δημοτικής και μέσης εκπαίδευσης χωροθετούνται μέσα στα όρια των γειτονιών σε συνδυασμό με τη χωροθέτηση αθλητικών και πολιτιστικών εγκαταστάσεων. Δημιουργείται περιφερειακό πανεπιστημιακό νοσοκομείο κατά προτίμηση στο δυτικό τομέα του ΠΣΘΕ. Χωροθετούνται τα κέντρα υγείας στο πολεοδομικό συγκρότημα με προτεραιότητα στις δυτικές περιοχές.

3.1.7. Για τη βελτίωση και οργάνωση του συστήματος μεταφορών:

- Ιεραρχείται το οδικό δίκτυο με κύρια στοιχεία τους υφιστάμενους διαδρόμους κυκλοφορίας, τους νέους παρακαμπτήριους άξονες (ανατολική και εξωτερική περιφερειακή, υπόγεια παραλιακή αρτηρία) και με κάθετους προς τα κύρια στοιχεία συλλεκτήριους άξονες με σκοπό την εκτροπή της διερχόμενης κυκλοφορίας από την κεντρική περιοχή της πόλης.

- Οργανώνεται κύριο δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών με μέσα υψηλής μεταφορικής ικανότητας και υψηλού επιπέδου εξυπηρέτησης. Το δίκτυο αυτό επεκτείνεται ως τα όρια της ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης και συνδέεται με το κύριο αστικό δίκτυο στους δημιουργούμενους σταθμούς ανταπόκρισης, έξω από την κεντρική περιοχή.

- Καθορίζονται χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων σε άμεση συσχέτιση με τους διαδρόμους κυκλοφορίας και τους σταθμούς του κύριου δικτύου δημόσιων συγκοινωνιών και τερματικοί σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων στα δύο άκρα της πόλης καθώς και σταθμοί φορτοεκφόρτωσης και στάθμευσης φορτηγών αυτοκινήτων σε σχέση με το χώρο χονδρεμπορίου.

- Οργανώνονται οι χώροι του λιμανιού και προγραμματίζεται καλύτερη αξιοποίηση των δυνατοτήτων του και ανάπτυξη επιβατικού λιμανιού.

3.1.8. Για την ποιοτική αναβάθμιση της Θεσσαλονίκης προωθούνται οι πιο κάτω ποιοτικές παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας:

- Η ενοποίηση και ανάδειξη των μεγάλων ιστορικών χώρων και η ανάδειξη αξόνων με ιστορική σημασία όπως οι διαμορφούμενοι αρχαιολογικοί περίπατοι από το Λευκό Πύργο μέχρι το Επταπύργιο, από την πλατεία Αριστοτέλους μέχρι τη Μονή Βλατάδων και από το Φρούριο Βαρδάρη μέχρι την Άνω Πόλη.

- Η ποιοτική αναβάθμιση των παραδοσιακών περιοχών της Θεσσαλονίκης, όπως της Άνω Πόλης, παλαιού εμπορικού κέντρου της περιοχής παλαιού σιδηροδρομικού σταθμού.

- Η εξυγίανση έντονα υποβαθμισμένων περιοχών, της περιοχής Δενδροπόταμου και γενικά των δυτικών συνοικιών.

- Η εξασφάλιση ελεύθερων χώρων από απομάκρυνση στρατοπέδων, παλαιών βιομηχανιών κλπ.

3.1.9. Για τη δημιουργία αναγκαίας τεχνικής υποδομής προωθείται:

α) Η συμπλήρωση και ολοκλήρωση του δικτύου ύδρευσης και αποχέτευσης της πόλης.

β) Η οργάνωση και βελτίωση του ενεργειακού, τηλεπικοινωνιακού και ραδιοτηλεοπτικού δικτύου.

Β. Διαγράμματα.

Τα διαγράμματα του άρθρου 4 του ν. 1561/1985 έχουν δημοσιευτεί στο ΦΕΚ 148Α/1985.

ΜΕΡΟΣ ΙΙ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΠΟΛΕΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΑΝΩ ΤΩΝ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ

Άρθρο 37

Οικιστικές περιοχές - πολεοδομικές ενότητες

(άρθρα 1 και 43 παρ. 4 ν. 1337/1983, άρθρο 2 ν. 1512/1985, άρθρο 4 παρ. 1 ν. 1685/1987, άρθρο 98 παρ. 1 ν. 1892/1990)

1. Οι διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου εφαρμόζονται σε οικισμούς που έχουν πληθυσμό πάνω από 2.000 κατοίκους. Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές επιτρέπεται:

α) η επέκταση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, καθώς και οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923,

β) η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο και η επέκταση οικισμών μεταγενέστερων του 1923 που στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου,

γ) η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο περιοχών για την εξυπηρέτηση άλλων χρήσεων εκτός από κατοικία.

2. Οι επεκτάσεις και εντάξεις των περιπτώσεων α και β της προηγούμενης παραγράφου αναφέρονται σε περιοχές κύριας κατοικίας σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 38. Οι επεκτάσεις και εντάξεις δεν καλύπτουν περιοχές δεύτερης κατοικίας ή περιοχές για προβλέψεις δεύτερης κατοικίας.

3. Οι εντάξεις και επεκτάσεις των περιπτώσεων α και β της παραγράφου 1 γίνονται κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες (γειτονιές) σύμφωνα με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 38. Οι επεκτάσεις γίνονται κυρίως σε πυκνοδομημένες περιοχές καθώς και στις αραιοδομημένες ή αδόμητες που μαζί με τις πυκνοδομημένες ολοκληρώνουν μία ή περισσότερες πολεοδομικές ενότητες οργανικά συνδεδεμένες με τον υπάρχοντα πολεοδομικό ι-

στό της πόλης ή του οικισμού. Επίσης οι επεκτάσεις γίνονται και σε αδόμητες περιοχές πόλεων ή οικισμών για να καλύψουν τις ανάγκες ανάπτυξής τους.

4. Στις πολεοδομικές ενότητες της παραγράφου 3 αυτού του άρθρου μπορεί να υπάγονται και τμήματα εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923. Οι ρυθμίσεις όμως αυτού του κεφαλαίου εφαρμόζονται μόνο στο μέρος εκείνο των πολεοδομικών αυτών ενοτήτων που απομένει μετά την εξαίρεση των πυκνοδομημένων περιοχών των οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, καθώς και τμημάτων με εγκεκριμένο σχέδιο πόλης, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 50.

5. Οι παραπάνω επεκτάσεις δεν επιτρέπονται εφόσον είναι αντίθετες με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης ψηλής παραγωγικότητας.

6. Στις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου μπορούν να υπαχθούν και περιοχές που έχουν χαρακτηρισθεί ως οικιστικές, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 947/1979, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου. Στις περιπτώσεις αυτές ανακαλείται το σχετικό π. δ/γμα ή η απόφαση του νομάρχη.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων ή του οικείου νομάρχη αντίστοιχα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου μπορεί, σε περίπτωση που έχουν εγκριθεί ρυμοτομικά σχέδια κατά το δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 62 του ν. 947/1979, να ορισθεί ότι εφαρμόζονται τα άρθρα 45, 46 και 48.

7.α) Επιτρέπεται η έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού κύριας κατοικίας που δημιουργήθηκε μέσα σε δημόσια δασική έκταση εφόσον η έκταση αυτή εμπίπτει σε μια από τις κατηγορίες δασικών εκτάσεων που προβλέπονται στις περιπτ. γ, δ και ε της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 998/1979.

β) Η έγκριση του σχεδίου οικισμού κύριας κατοικίας, σύμφωνα με την παράγραφο αυτή, γίνεται αποκλειστικά στο μέτρο που απαιτούν οι στεγαστικές ανάγκες των μόνιμων κατοίκων τους και με τον όρο ότι θα επιδιώκεται εκάστοτε η διατήρηση και ανάπτυξη στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό της δασικής βλάστησης και δασικών εκτάσεων που περιλαμβάνονται στο σχέδιο του οικισμού και θα επιβάλλονται για το σκοπό αυτό ειδικές υποχρεώσεις στους ιδιοκτήτες και στο φορέα που τυχόν αναλαμβάνει την οικιστική διαμόρφωση της περιοχής.

γ) Στην πιο πάνω περίπτωση η έγκριση του σχεδίου γίνεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου και το γενικό πολεοδομικό σχέδιο εγκρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Γεωργίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων.

Άρθρο 38

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

(άρθρο 2 ν. 1337/1983)

1. Για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση ένταξης ή επέκτασης πόλης ή οικισμού κατά το προηγούμενο άρθρο καταρτίζεται γενικό πολεοδομικό σχέδιο (ΓΠΣ). Το σχέδιο καλύπτει όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές ενός τουλάχιστον δήμου ή κοινότητας.

2. Το ΓΠΣ περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου στοιχεία και ιδιαίτερα τα όρια της κάθε πολεοδομικής ενότητας, της περιοχής επέκτασης, την υποδιαίρεση της περιοχής επέκτασης σε ζώνες πυκνοδομημένες, αραιοδομημένες ή αδόμητες, τη γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης, τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων, η οποία σε συνάρτηση με τις παραπάνω ανάγκες, αναφέρεται στις χρήσεις γης, τα κέντρα, το κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, την πυκνότητα και το μέσο συντελεστή δόμησης και περιλαμβάνει τις τυχόν απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης, την επιλογή των τρόπων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης με τον καθορισμό των αντίστοιχων ζωνών και την εκτίμηση των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον. Επίσης είναι δυνατό να προσδιορίζει και συγκεκριμένες περιοχές, στις οποίες κατά προτεραιότητα διοχετεύονται στεγαστικά δάνεια και ενισχύσεις (Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης-ΖΕΕ), καθώς και πόροι για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης.

3. Ο καθορισμός του μεγέθους και των ορίων των πολεοδομικών ενοτήτων γίνεται έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η περισσότερο ενδεδειγμένη οργάνωση των περιοχών κατοικίας με την πρόβλεψη των απαραίτητων εξυπηρετήσεων των κατοίκων τους, η ένταξη στο σχέδιο κατά προτεραιότητα των πυκνοδομημένων περιοχών σε συνδυασμό με τη μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των επεκτάσεων, η αντιμετώπιση στεγαστικών αναγκών προβληματικών περιοχών κατοικίας, η απόκτηση γης για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και η εκτέλεση προγραμμάτων οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης. Ο καθορισμός των πολεοδομικών ενοτήτων γίνεται και στην περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού προ του 1923, δημιουργώντας το πλαίσιο για πιθανές τροποποιήσεις του.

4. Στο ΓΠΣ γίνεται ο προσδιορισμός των πυκνοδομημένων περιοχών σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 42.

5. Μέσα στα πλαίσια του ΓΠΣ καθορίζεται και η ενδεχόμενη χωροθέτηση βιομηχανικών και βιοτεχνικών περιοχών και περιοχών άλλων ειδικών χρήσεων στην έκταση της ΖΟΕ γύρω από την πόλη ή τον οικισμό που κατά τα λοιπά διέπονται από τις κείμενες διατάξεις.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται ειδικές προδιαγραφές με βάση τις οποίες εκπονούνται οι μελέτες του απαραίτητου χαρτογραφικού και τοπογραφικού υπόβαθρου καθώς και το ΓΠΣ.

Άρθρο 39

Εκπόνηση και έγκριση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου

(άρθρο 3 ν. 1337/1983)

1. Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης του ΓΠΣ γίνεται με πρωτοβουλία του οικείου δήμου ή κοινότητας ή περισσότερων δήμων ή κοινοτήτων από κοινού. Μπορεί επίσης να κινηθεί η διαδικασία και από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από σχετική ενημέρωση του δήμου ή της κοινότητας. Για την κίνηση της διαδικασίας δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χω-

ροταξίας και Δημοσίων Έργων που προσδιορίζει και τα όρια της περιοχής του ΓΠΣ.

2. Όταν η διαδικασία κινείται από το δήμο ή την κοινότητα ή από περισσότερους δήμους ή κοινότητες από κοινού πρέπει να επιδιώκεται η συμμετοχή των ενδιαφερόμενων πολιτών στη σύνταξη του ΓΠΣ με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως π.χ. ανοικτές συγκεντρώσεις ή ενημέρωση με τον τύπο. Για τη συμμετοχή αυτή πρέπει να γίνεται ρητή μνεία στη σχετική απόφαση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Επίσης ο σχετικός φάκελος πρέπει να συμπληρώνεται με τη γνώμη των αρμόδιων νομαρχιακών ή περιφερειακών υπηρεσιών των Υπουργείων Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών, Γεωργίας, Πολιτισμού και Επιστημών, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Βιομηχανίας Ενέργειας και Τεχνολογίας, ΕΟΤ και άλλων δημόσιων υπηρεσιών ή οργανισμών κοινής ωφέλειας, των οποίων η δραστηριότητα επεκτείνεται στην περιοχή του ΓΠΣ. Οι απόψεις των παραπάνω φορέων πρέπει να περιέρχονται στους οικείους δήμους ή κοινότητες μέσα σε δύο το πολύ μήνες από τη λήψη των σχετικών ερωτημάτων. Αν περάσει άπρακτη η προθεσμία αυτή δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας.

3. Όταν η διαδικασία κινείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, η σχετική μελέτη που εκπονείται με τις συμμετοχικές διαδικασίες της παραγράφου 2 αποστέλλεται στον οικείο δήμο ή κοινότητα για γνωμοδότηση. Αποστέλλεται επίσης και στις κατά την προηγούμενη παράγραφο υπηρεσίες και οργανισμούς. Η γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου με τις απόψεις των πολιτών, καθώς και οι απόψεις των δημόσιων υπηρεσιών και οργανισμών πρέπει να περιέλθουν στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μέσα σε δύο το πολύ μήνες από τη λήψη της μελέτης. Αν περάσει άπρακτη η προθεσμία αυτή δεν εμποδίζεται η πρόοδος της διαδικασίας.

4. Ο σχετικός φάκελος με τη γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και τις απόψεις των κατά τις παρ. 2 και 3 του άρθρου αυτού υπηρεσιών και οργανισμών εισάγεται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων το πολύ μέσα σε προθεσμία ενός μηνός στο ΣΧΟΠ του νομού. Το συμβούλιο αυτό μπορεί να γνωμοδοτήσει θετικά ή αρνητικά, ιδιαίτερα ως προς το αν συντρέχουν όλες οι κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου προϋποθέσεις ένταξης της περιοχής στο σχέδιο ή και να προτείνει τροποποιήσεις. Ο Υπουργός μπορεί σε ορισμένες περιπτώσεις να ζητήσει τη γνώμη του αρμόδιου περιφερειακού ή του κεντρικού ΣΧΟΠ.

5. Ο Υπουργός, εκτιμώντας τα στοιχεία του φακέλου, μπορεί είτε να εγκρίνει το ΓΠΣ είτε να απορρίψει με αιτιολογημένη απόφαση την πρόταση του δήμου ή της κοινότητας είτε να τροποποιήσει την πρόταση εφόσον κρίνεται ότι θα προκαλέσει δυσανάλογα μεγάλες δαπάνες για το Δημόσιο ή το δήμο ή την κοινότητα ή επιβλαβείς συνέπειες για την εθνική οικονομία ή την προστασία του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους.

6. Το ΓΠΣ εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που περιλαμβάνει την πρόταση της μελέτης και συνοδεύεται από τους σχετικούς χάρτες. Η απόφαση με σμίκρυνση των χαρτών δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και αποτελεί την πράξη αναγνώρισης της περιοχής ως οικιστικής.

7. Όλες οι υπηρεσίες και λοιποί φορείς που αναφέρονται στην παρ. 2 πρέπει, κατά τη διάρκεια εκπόνησης του ΓΠΣ και μέχρι την έγκρισή του, να συμπράττουν για την εναρμόνιση των ενεργειών και των προγραμμάτων τους προς τις κατευθύνσεις του σχεδίου, όπως αυτό θα διαμορφώνεται σταδιακά κατά την κατάρτισή του. Το συντονισμό της δράσης των φορέων αυτών έχουν οι υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Οι διάφοροι φορείς οφείλουν να θέσουν υπόψη της υπηρεσίας που κινεί τη διαδικασία του ΓΠΣ τα προγράμματά τους μέσα σ' ένα μήνα από τη δημοσίευση της απόφασης κίνησης της διαδικασίας που προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού.

Άρθρο 40

Αναστολή οικοδομικών εργασιών

(άρθρο 4 ν. 1337/1983)

Μετά την κίνηση της διαδικασίας σύνταξης της μελέτης του ΓΠΣ, ο Υπουργός Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με απόφαση που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναστείλει τη χορήγηση αδειών οικοδομής και τις οικοδομικές εργασίες στην περιοχή ή σε τμήματά της και να απαγορεύσει τις κατατμήσεις των ιδιοκτησιών, πέρα από το οριζόμενο στην ίδια απόφαση όριο εμβαδού. Η κατά το προηγούμενο εδάφιο αναστολή και απαγόρευση ισχύει μέχρι την έγκριση του ΓΠΣ και πάντως όχι περισσότερο από ένα εξάμηνο μετά την έκδοση της σχετικής απόφασης. Η πιο πάνω προθεσμία μπορεί να παραταθεί κατά τον ίδιο τρόπο για ένα ακόμη εξάμηνο, εφόσον διαπιστωθεί ότι οι εργασίες εκπόνησης του ΓΠΣ προόδευσαν σημαντικά.

Άρθρο 41

Συνέπειες του γενικού πολεοδομικού σχεδίου

(άρθρο 5 παρ. 1, 2 και 4 εδαφ. πρώτο, δεύτερο και πέμπτο ν. 1337/1983)

1. Μετά την έγκριση του ΓΠΣ, κάθε δόμηση στην περιοχή επεκτάσεων που περιλαμβάνονται σ' αυτό επιτρέπεται κατά τους όρους της εκτός πολεοδομικού σχεδίου δόμησης, μόνο εφόσον δεν αντίκειται σε σχετικές απαγορεύσεις του σχεδίου αυτού.

2. Οι δημόσιες υπηρεσίες και οι οργανισμοί και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας είναι υποχρεωμένες να προσαρμόσουν τα στεγαστικά προγράμματα και τα προγράμματα και σχέδια ανάπτυξης των δικτύων υποδομής ή παροχής υπηρεσιών για την ικανοποίηση των αναγκών της περιοχής, σύμφωνα με τις σχετικές προβλέψεις του ΓΠΣ.

3. Από τη δημοσίευση της απόφασης που προβλέπει η παράγραφος 1 του άρθρου 39 για την κίνηση της διαδικασίας σύνταξης του ΓΠΣ και μέχρι την έγκριση της πράξης εφαρμογής, το Δημόσιο ασκεί δικαίωμα προτίμησης σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 225 που εφαρμόζονται ανάλογα στην περίπτωση αυτή. Το δικαίωμα προτίμησης δεν ασκείται στο τμήμα της πολεοδομικής ενότητας που έχει εγκεκριμένο σχέδιο πόλης ή βρίσκεται μέσα στα όρια οικισμού προ του 1923, με την επιφύλαξη της παραγράφου 4 του άρθρου 50.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί

να οριστεί ότι παύει το δικαίωμα προτίμησης και σε προγενέστερο της έγκρισης της πράξης εφαρμογής χρόνο.

Άρθρο 42

Κριτήρια χαρακτηρισμού πυκνοδομημένων περιοχών

(άρθρο 62 παρ. 2 εδ. 15ο ν. 947/1979, άρθρο 10 ν. 1221/1981, άρθρο 1 π.δ. 24.8/8.9.1983)

1. Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνωμοδότηση του ΚΣΧΟΠ καθορίζονται τα κριτήρια χαρακτηρισμού περιοχών ως πυκνοδομημένων.

2. Χαρακτηρίζεται πυκνοδομημένη μια περιοχή, όταν συντρέχουν αθροιστικά τα εξής:

α) ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) των ιδιοκτησιών της περιοχής είναι δομημένες.

β) ποσοστό τουλάχιστον εβδομήντα τοις εκατό (70%) των κτιρίων των δομημένων ιδιοκτησιών είναι κτίρια κύριας κατοικίας.

γ) στην περιοχή υπάρχουν πενήντα (50) τουλάχιστον κτίρια εμβαδού τουλάχιστον σαράντα (40) τ. μ. το καθένα.

3. Για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου:

α) ως μία ιδιοκτησία θεωρείται κάθε ιδιοκτησία που έχει εμβαδόν μέχρι πεντακόσια (500) τ.μ. Ιδιοκτησία που έχει εμβαδόν μεγαλύτερο των 500 τ.μ. θεωρείται για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου περισσότερες ιδιοκτησίες και συγκεκριμένα τόσες όσες είναι ο λόγος του εμβαδού της προς τα πεντακόσια (500) τ.μ.

β) δομημένη ιδιοκτησία θεωρείται εκείνη που έχει κτίριο εμβαδού τουλάχιστον σαράντα (40) τ.μ.

γ) ως κτίριο κύριας κατοικίας θεωρείται και κτίσμα που χρησιμοποιείται και για άλλες χρήσεις εφόσον αυτές δεν είναι αντίθετες στην κατά προορισμό λειτουργία του κτιρίου ως κατοικίας.

4. Για την καταρχήν αναγνώριση πυκνοδομημένης περιοχής το κάθε κτίριο πρέπει να απέχει από ένα τουλάχιστο κτίριο άλλης ιδιοκτησίας το πολύ σαράντα (40) μέτρα.

5. Ο χαρακτηρισμός περιοχής ως πυκνοδομημένης και το όριό της καθορίζεται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, η οποία συνοδεύεται και από σχετικό διάγραμμα.

Άρθρο 43

Πολεοδομική μελέτη

(άρθρο 6, πλην των εδ. 6ο και επόμενα της παρ. 6, ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 2 ν. 1512/1985, άρθρο 5 παρ. 1 ν. 2052/1992, άρθρο 23 παρ. 3α ν. 2300/1995)

1. Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης της πολεοδομικής μελέτης γίνεται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα ή από τους ενδιαφερόμενους δήμους ή κοινότητες από κοινού. Η διαδικασία μπορεί επίσης να κινηθεί και από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από σχετική ενημέρωση του δήμου ή της κοινότητας.

2. Η μελέτη εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ και εξειδικεύει τις προτάσεις και τα σχετικά προγράμματά του.

3. Η πολεοδομική μελέτη εκπονείται βάσει τοπογραφικού (οριζοντιογραφικού και υψομετρικού) και κτηματογραφικού διαγράμματος.

4. Η πολεοδομική μελέτη περιέχει:

α) την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση ζωνών του ΓΠΣ,

β) τις χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις

γ) τα διαγράμματα δικτύων υποδομής,

δ) τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, βάσει των σχετικών γενικών εκτιμήσεων αναγκών όπως αυτές προκύπτουν από το ΓΠΣ

ε) τους οικοδομήσιμους χώρους

στ) τους όρους και περιορισμούς δόμησης

ζ) τυχόν όρους που αφορούν τα δομικά υλικά, τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων τον τρόπο διαμόρφωσης, χρήσης και σύνδεσης των ακάλυπτων χώρων με τους κοινόχρηστους χώρους της πόλης

η) την κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές κατά το άρθρο 45, υπολογισμένη με τις ενδείξεις του κτηματογραφικού διαγράμματος και την πρόταση κατανομής της σε κοινόχρηστα και κοινωφελή

θ) τα τυχόν οικονομικά και οργανωτικά μέτρα, που πρέπει να ληφθούν και τα έργα που πρέπει να εκτελεσθούν, το κόστος και τη χρηματοδότηση των έργων (εισφορές, πόροι, δάνεια κλπ), καθώς και την προτεραιότητα εκτέλεσής τους

ι) την ιεράρχηση εφαρμογής κατά φάσεις

ια) τους φορείς και τους τρόπους παρέμβασης

ιβ) τυχόν ειδικά μέτρα για αντιμετώπιση ιδιαίτερων πολεοδομικών ή κοινωνικών προβλημάτων

ιγ) κάθε άλλη ρύθμιση επιβαλλόμενη από πολεοδομικούς λόγους.

5. Η πολεοδομική μελέτη αποτελείται από

α) το πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται με βάση τα διαγράμματα που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου αυτού

β) τον πολεοδομικό κανονισμό

γ) την έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις.

6. Ο συντελεστής δόμησης που ορίζεται για τις περιοχές επεκτάσεων του παρόντος κεφαλαίου δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,8. Κατεξαίρεση:

α) για τα τμήματα που προορίζονται για στεγαστικά προγράμματα ή προγράμματα κοινής ωφέλειας ή προσφέρονται για μεταφορά συντελεστή δόμησης μπορεί να καθορίζεται και δεύτερος αυξημένος συντελεστής που μπορεί να είναι και μεγαλύτερος του 0,8 όχι όμως μεγαλύτερος του 2,4. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται στα πιο πάνω τμήματα μπορεί να χρησιμοποιήσουν τη διαφορά των δύο συντελεστών μόνο αν εγκριθεί για το ακίνητό τους η μεταφορά συντελεστή δόμησης ή αν εκχωρήσουν στο Δημόσιο, τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) ή τους εξουσιοδοτημένους από το Δημόσιο αρμόδιους φορείς μέρος της επιπλέον ωφέλειας που προκύπτει από τη διαφορά αυτή των δύο συντελεστών δόμησης κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο Τμήμα ΙΙ του Κεφαλαίου Ι του Μέρους αυτού.

β) σε περιοχές με μεγάλη κατάτμηση και για οικόπεδα εμβαδού μικρότερου των 150 τ.μ. μπορεί να ορίζεται συντελεστής δόμησης μεγαλύτερος του 0,8 εφόσον δεν προκύπτει συνολική επιφάνεια ορόφων μεγαλύτερη των 120 τ.μ. Η εξαίρεση αυτή έχει εφαρμογή μόνο σε οικόπεδα που έχουν προκύψει από κατάτμηση μέχρι τη 10.3.1982, αφού αφαιρεθεί το εμβαδόν της εισφοράς σε γη που καθορίζεται με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.

7. Δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1,6 ο συντελεστής δόμησης στις περιοχές επεκτάσεων σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 37, στις οποίες προβλέπονται χρήσεις γης σύμφωνα με τα άρθρα 234 και 235 και του 1,2 για τη χρήση του άρθρου 236. Το αυτό ισχύει και για τα άρθρα 6 και 7 του π. δ/τος 81/1980 (ΦΕΚ 27Α).

Για τις περιοχές αυτές μπορεί να καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, εισφορές σε γη και χρήμα διαφορετικές από τις προβλεπόμενες στα άρθρα 45 και 46.

8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι ειδικές προδιαγραφές εκπόνησης των τοπογραφικών κτηματολογικών διαγραμμάτων, θεματικών χαρτών συλλογής των λοιπών απαραίτητων σχετικών στοιχείων, καθώς επίσης και της πολεοδομικής μελέτης.

Άρθρο 44

Έγκριση της πολεοδομικής μελέτης

(άρθρα 7 παρ. 1 έως 4 και 6 και 43 παρ. 10 εδ. 1ο ν. 1337/1983, άρθρο 12 παρ. 1 ν. 1647/1986, άρθρο 2 παρ. 3 ν. 1772/1988, άρθρο 5 παρ. 2 ν. 2052/1992)

1. Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού και του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου κατά τη διαδικασία του άρθρου 154. Το συμβούλιο αυτό γνωμοδοτεί αντί του συμβουλίου δημοσίων έργων που προβλέπει το άρθρο 154. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί όμως να ζητήσει και τη γνώμη του αρμόδιου περιφερειακού ή του κεντρικού ΣΧΟΠ. Το πιο πάνω π. δ/γμα περιλαμβάνει τα στοιχεία α΄ και β΄ της παραγράφου 5 του άρθρου 43.

Ενστάσεις που τυχόν ανατρέπουν βασικά σημεία του ΓΠΣ και γίνονται αποδεκτές, συνεπάγονται την αναμόρφωση και νέα έγκριση του σχεδίου αυτού κατά τη διαδικασία του άρθρου 39.

2. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923. Για την εισφορά σε γη και την εισφορά σε χρήμα εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 45 και 46. Για τις περιπτώσεις ΖΑΑ και ΖΕΠ εφαρμόζονται αντίστοιχα και οι διατάξεις των άρθρων 52 έως και 62 και 63 έως και 78.

3. Η πολεοδομική μελέτη είναι δυνατό σε ειδικές περιπτώσεις και με ευθύνη του οικείου δήμου ή κοινότητας, να υποβάλλεται ταυτόχρονα με τη μελέτη του ΓΠΣ.

4. Η πολεοδομική μελέτη είναι δυνατό να αναφέρεται στο σύνολο των περιοχών του ΓΠΣ ή και σε τμήμα του, το οποίο πρέπει πάντως να αποτελεί πολεοδομική ενότητα ή ζώνη άλλων χρήσεων. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν προβλέπονται υπερβολικές καθυστερήσεις για τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος ολόκληρης της πολεοδομικής ενότητας, κατά την κρίση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής είναι δυνατό να γίνει η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης σε τμήμα πολεοδομικής ενότητας. Στην περίπτωση αυτή επιβάλλεται η σύνταξη πολεοδομικής προμελέτης σε ολόκληρη τη συγκεκριμένη πολεοδομική ενότητα. Η πολεοδομική προμελέτη εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Στα τμήματα πολεοδομικής ενότητας, που από το ΓΠΣ προβλέπονται για στεγαστικά προγράμματα δημόσιων φορέων, μπορεί πάντα να γίνει έγκριση της πολεοδομικής μελέτης χωριστά για τα τμήματα αυτά, χωρίς να απαιτείται στην περίπτωση αυτή προμελέτη για την υπόλοιπη πολεοδομική ενότητα.

5. Σε ζώνες πυκνοδομημένες του άρθρου 45 παρ. 1 και 2 καθώς και σε πολεοδομικές ενότητες στις οποίες οι πυκνοδομημένες ζώνες αποτελούν το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής που εντάσσεται στο σχέδιο είναι δυνατό, μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης να προηγηθεί της έγκρισης του ΓΠΣ, εφόσον θα έχει εκπονηθεί στα πλαίσια των κατευθύνσεων αυτού, όπως αυτές θα προκύψουν κατά την πρόοδο της μελέτης του.

6. Για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων προκειμένου να εφαρμοσθεί σχέδιο που εγκρίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου αντί της κατά το άρθρο 15 του ν.δ. 797/1971 έκθεσης προεκτίμησης, λαμβάνεται υπόψη η κατά το άρθρο 47 του παρόντος έκθεση προσδιορισμού αξίας ακινήτων.

7.α. Με τα προεδρικά διατάγματα που εγκρίνεται ή τροποποιείται η πολεοδομική μελέτη, μπορεί να καθορίζεται προθεσμία, η οποία δεν είναι δυνατό να υπερβαίνει τα 30 χρόνια, για τη διατήρηση σημαντικών ειδικών κτιρίων ή εγκαταστάσεων, που εμπίπτουν σε προβλεπόμενους χώρους κοινόχρηστου πράσινου, εφόσον συναινεί ο ενδιαφερόμενος με δήλωσή του, που υποβάλλει μέσα στις προθεσμίες για την υποβολή ενστάσεων, είτε κατά την ανάρτηση της πολεοδομικής μελέτης είτε κατά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής. Η δήλωση αυτή υποβάλλεται ανεξάρτητα από την τυχόν ένσταση για τη μη ρυμοτόμηση του ακινήτου. Στις περιπτώσεις αυτές κατά το δικαστικό προσδιορισμό της οφειλόμενης αποζημίωσης το δικαστήριο προσδιορίζει και το αντάλλαγμα χρήσης του κοινόχρηστου χώρου, από την ημερομηνία μεταγραφής της πράξης εφαρμογής, για όλο το χρόνο διατήρησης των κτιρίων ή εγκαταστάσεων και το συνολικό ποσό του ανταλλάγματος αφαιρείται από την προσδιορισθείσα αποζημίωση.

β. Τα παραπάνω κτίρια ή εγκαταστάσεις μαζί με το απαραίτητο για τη λειτουργία του ρυμοτομούμενο οικόπεδο, σημειώνονται στο ρυμοτομικό σχέδιο, στο δε πολεοδομικό κανονισμό αναφέρονται ειδικά οι εργασίες που επιτρέπονται για τη συντήρηση και τον εκσυγχρονισμό τους.

Άρθρο 45

Εισφορά σε γη

(άρθρα 8 και 43 παρ. 3 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 18 ν. 1512/1985, άρθρο 12 παρ. 2 και 4 ν. 1647/1986, άρθρο 19 παρ. 2 εδ. β΄ ν. 1849/1989, άρθρο 98 παρ. 2, 3 και 4 ν. 1892/1990, άρθρο 2 παρ. 14 ν. 2242/1994, άρθρο 23 παρ. 3β ν. 2300/1995)

1. Οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε ζώνες πυκνοδομημένες και οι οποίες εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο ή στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, υποχρεούνται να συμμετάσχουν στη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη. Για το ποσοστό της συμμετοχής, τη διαδικασία προσδιορισμού και τον τρόπο βεβαίωσης εφαρμόζονται οι διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ του μέρους ΙΙΙ του παρόντος διατάγματος.

2. Στις ίδιες πυκνοδομημένες ζώνες αν ιδιοκτησία εμβαδού 500 τ.μ. και πάνω βαρύνεται λόγω της εφαρμογής των κατά την προηγούμενη παράγραφο διατάξεων με εισφορά σε γη για αυτοαποζημίωση ή λόγω υποχρέωσης αποζημίωσης τρίτων, με εμβαδόν λιγότερο από το εμβαδόν που προκύπτει από την εφαρμογή των ποσοστών που καθορίζονται στην παρ. 4 του άρθρου αυτού, υποχρεούται να εισφέρει επιπλέον έκταση μέχρι να συμπληρωθεί το ποσοστό αυτό της παρ. 4. Η παράγραφος αυτή εφαρμόζεται για όλες τις πυκνοδομημένες ζώνες στις οποίες περιλαμβάνονται και οι αναφερόμενες στο άρθρο 42. Στην περίπτωση αυτή, η επιπλέον έκταση που οφείλει να εισφέρει μειώνεται κατά τμήμα γης, για το οποίο θα αποζημιωνόταν από τους κατά νόμο υπόχρεους ιδιοκτήτες βάσει των διατάξεων του κεφαλαίου Β μέρους ΙΙΙ και η αποζημίωση που αντιστοιχεί στο τμήμα αυτό καταβάλλεται στον οικείο ΟΤΑ. Για το υπόλοιπο της υποχρέωσης έχει εφαρμογή η παρ. 7 του άρθρου αυτού.

Σε περίπτωση που ιδιοκτησία εμπίπτει στις ζώνες των παρ. 1 και 2 του άρθρου αυτού και ρυμοτομείται, αντί δε της καταβολής αποζημίωσης δίδεται με την πράξη εφαρμογής άλλο ακίνητο, τότε ο οικείος ΟΤΑ υποκαθιστά τον ιδιοκτήτη στα δικαιώματα που αυτός έχει απέναντι στους τρίτους που είναι υπόχρεοι για την αποζημίωση λόγω της ρυμοτομίας. Τα ποσά που εισπράττονται από τους ΟΤΑ διατίθενται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελών χρήσεων και σκοπών.

3. Οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο ή στις οποίες επεκτείνεται το σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου και βρίσκονται σε ζώνες αραιοδομημένες ή αδόμητες, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά γης στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών κατά τις επόμενες διατάξεις.

4. Η εισφορά σε γη κατά την προηγούμενη παράγραφο αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, το οποίο υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α) για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 10%.

β) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τ.μ. μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 20%.

γ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 30%.

δ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. ποσοστό 40%.

ε) με την επιφύλαξη της περίπτωσης (στ), για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 τ.μ. ποσοστό 50%.

στ) για αυτοτελείς ιδιοκτησίες μεγαλύτερες των 10.000 τ.μ. που ανήκουν σ' έναν ιδιοκτήτη, για το τμήμα τους πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 60%. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και σε ιδιοκτησίες εξ αδιαιρέτου κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε έκταση γης μεγαλύτερη από 10.000 τ.μ.

ζ. Η εισφορά σε γη ειδικά για τις χρήσεις που αναφέρονται στα άρθρα 234, 235 και 236, όπως ισχύει, ορίζεται:

αα. Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%.

ββ. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ. ποσοστό 30%.

γγ. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. ποσοστό 40%.

5. Ως εμβαδά ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες στις 10.3.1982. Για την εφαρμογή της παραγράφου 4, του παρόντος άρθρου ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης κάθε ιδιοκτήτη που περιλαμβάνονται στα όρια της περιοχής που πρόκειται να ενταχθεί, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη της πολεοδομικής ενότητας. Σε περίπτωση εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας τα ποσοστά εισφοράς γης εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι τη 10.3.1982.

6. Η εισφορά γης πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής του άρθρου 48, εκτός αν πρόκειται για αστικό αναδασμό ή ενεργό πολεοδομία, οπότε γίνεται με τις διατάξεις της παρ. 11 του άρθρου 52. Για τα ποσοστά της εισφοράς γης στις προηγούμενες περιπτώσεις εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.

7. Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας αλλά κατά την κρίση της αρχής το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 46 για την εισφορά σε χρήμα. Οι διατάξεις του δευτέρου και τρίτου εδαφίου της παρ. 4 του άρθρου 46 εφαρμόζονται ανάλογα και στις περιπτώσεις της παραγράφου αυτής.

8. Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά γης διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας.

α. για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

β. για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας, των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται στο σύνολό τους ή σε ποσοστό μεγαλύτερο από το καθοριζόμενο στην παρ. 4 και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους, σύμφωνα με τους τρόπους που ορίζονται στο άρθρο 48.

γ. για κοινωφελείς χώρους και σκοπούς μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

δ. για τη δημιουργία χώρων κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής, καθώς και για παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες άλλων πολεοδομικών ενοτήτων του ίδιου δήμου ή κοινότητας μέσα στα όρια του ΓΠΣ, των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται στο σύνολό τους, σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο, για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων, ή κατά ποσοστό μεγαλύτερο από την προκύπτουσα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, υποχρέωσή τους. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και για ρυμοτομούμενα οικόπεδα εντός σχεδίου που έχει εγκριθεί με τη διαδικασία του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923 που περιλαμβάνονται ή αποτελούν πολεοδομική ενότητα του ίδιου δήμου ή κοινότητας, εφόσον το επιθυμούν οι ιδιοκτήτες τους.

Με τη σχετική πράξη εφαρμογής, με την οποία πραγματοποιείται η παραχώρηση του νέου οικοπέδου, το παλιό εντός σχεδίου πόλης ρυμοτομούμενο οικόπεδο περιέρχεται αυτοδίκαια στην κυριότητα του οικείου ΟΤΑ, ο οποίος υποκαθιστά επίσης τον ιδιοκτήτη στα δικαιώματα που αυτός έχει απέναντι στους τρίτους που είναι υπόχρεοι για την απο-

ζημίωση λόγω της ρυμοτομίας. Στην περίπτωση αυτή, καθώς και στην περίπτωση της παραγράφου 2, εάν ο οικείος ΟΤΑ δεν εισπράξει μέσα σε τρία (3) χρόνια από την παραχώρηση αυτή του νέου οικοπέδου την οφειλόμενη αποζημίωση από τους τρίτους, τότε το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ) υποκαθιστά τον ΟΤΑ στα δικαιώματα απέναντι στους τρίτους, και μπορεί να συνεχίσει τη σχετική διαδικασία.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται η διαδικασία και ο τρόπος παρέμβασης του ΕΤΕΡΠΣ για την άσκηση των δικαιωμάτων αυτών και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

9. Οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δημόσιο, σε ΟΤΑ ή σε κρατικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου κατά το μέρος που από την πολεοδομική μελέτη προορίζονται για τη δημιουργία κοινωφελών χώρων της αρμοδιότητας του δημόσιου φορέα στον οποίο ανήκουν ή διατίθενται για τους ίδιους σκοπούς με ανταλλαγή, παραχώρηση ή άλλο τρόπο μεταξύ των αντίστοιχων φορέων, θεωρούνται αυτοδίκαια εισφερόμενες για το σκοπό που προορίζονται και δεν υπόκεινται κατά το μέρος αυτό σε άλλη εισφορά γης.

10. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι στεγαστικών προγραμμάτων μέσα στις ιδιοκτησίες των δημόσιων φορέων της προηγούμενης παραγράφου που το ποσοστό που καταλαμβάνουν μνημονεύεται στο δ/γμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης θεωρούνται αυτοδίκαια συνεισφερόμενοι, περιέρχονται αυτοδίκαια στους οικείους σύμφωνα με τον προορισμό τους φορείς και συμψηφίζονται στην εισφορά σε γη της αντίστοιχης ιδιοκτησίας, όπως η εισφορά αυτή προκύπτει με την εφαρμογή των ποσοστών της παρ. 4 του παρόντος άρθρου, υπολογιζομένων μόνο για το εμβαδόν της ιδιοκτησίας αυτής.

Τα παραπάνω εφαρμόζονται και σε εγκεκριμένες μέχρι την 16.12.1988 (ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης 82929/4797/7.12.1988, ΦΕΚ 903Β) πολεοδομικές μελέτες, έστω και αν στην πράξη έγκρισής τους δεν αναφέρεται το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Στις περιπτώσεις αυτές εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση του οικείου νομάρχη που προσδιορίζει το ποσοστό αυτό βάσει των ενδείξεων της μελέτης.

Για ιδιοκτησίες που ανήκουν στη διαχείριση του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας, στον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) και τη Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδόμησης και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ) και προορίζονται για εφαρμογή στεγαστικών προγραμμάτων αυτών, για το τμήμα τους πάνω από 2.000 τ.μ. ορίζεται ποσοστό εισφοράς γης 40%, κατ' εξαίρεση των περιπτ. (ε) και (στ) της παρ. 4 του άρθρου αυτού.

11. Οι με οποιοδήποτε τρόπο σχηματισμένοι μέσα στην περιοχή επέκτασης κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ως νόμιμα υπάρχοντες κοινόχρηστοι χώροι και δεν λαμβάνονται υπόψη υπέρ των ιδιοκτητών για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.

12. Κοινόχρηστοι χώροι της προηγούμενης παραγράφου και του άρθρου 415, που καταργούνται με την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο ή την αναμόρφωσή της λόγω υπαγωγής της περιοχής στις διατάξεις του άρθρου 50, μπορεί μετά την εφαρμογή της παρ. 4 του άρθρου 302, με την πράξη εφαρμογής να διατίθενται περαιτέρω σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου αυτού.

13. Για τις επεκτάσεις σχεδίων πόλεων σε πυκνοδομημένες περιοχές και σε όσες υπάγονται στο άρθρο 42, το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο μπορεί να ζητήσει την υπαγωγή τους στην εισφορά σε γη των παρ. 4 και επόμενων του παρόντος άρθρου αντί των παρ. 1 και 2. Η υπαγωγή γίνεται με την πράξη έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης του σχετικού σχεδίου πόλεως κατά περίπτωση.

14. Ιδιοκτησίες που παραχωρήθηκαν σε πρόσφυγες για αγροτική αποκατάσταση από την Επιτροπή Αποκαταστάσεων Προσφύγων ή σύμφωνα με τις διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας, όταν εντάσσονται στο σχέδιο πόλης με τις διαδικασίες του παρόντος κεφαλαίου, υπόκεινται σε υποχρέωση εισφοράς σε γη μειωμένη κατά το ήμισυ των εισφορών που προβλέπονται από την παρ. 4 και επόμενες του άρθρου αυτού και μέχρι τμήματος ιδιοκτησίας 2.000 τ.μ. Η παραπάνω ρύθμιση αφορά μόνο τις ιδιοκτησίες ή τμήματά τους που κατά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής του σχεδίου ανήκουν κατά κυριότητα στον αρχικό δικαιούχο, το σύζυγό του, τους κατιόντες και τους συζύγους τους και τους αδελφούς τους, με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο και αν απεκτήθη η έκταση από αυτούς.

Άρθρο 46

Εισφορά σε χρήμα

(άρθρο 21 παρ. 6 και άρθρο 62 παρ. 2 εδ. 8ο έως και 12ο ν. 947/1979, άρθρο 10 ν. 1221/1981, άρθρο 9 παρ. 10 ν. 1337/1983, άρθρο 12 παρ. 4 ν. 1647/1986, άρθρο 2 παρ. 1 ν. 1772/1988, άρθρο 19 παρ. 2 εδ. β ν. 1849/1989, άρθρο 98 παρ. 5 ν. 1892/1990, άρθρο 5 παρ. 3 και 4 ν. 2052/1992)

1. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε περιοχές ένταξης και επέκτασης κατά το άρθρο 37 και διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα συμμετέχουν με καταβολή χρηματικής εισφοράς στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων. Δεν υποχρεούνται στην καταβολή χρηματικής εισφοράς οι δημόσιοι και δημοτικοί φορείς και τα κρατικά νομικά πρόσωπα δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου που εκτελούν με δαπάνες τους τα βασικά κοινόχρηστα πολεοδομικά έργα σε περιοχές εφαρμογής στεγαστικών προγραμμάτων τους.

2. Η εισφορά ορίζεται για τις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε ζώνες πυκνοδομημένες, αραιοδομημένες ή αδόμητες με τον ακόλουθο τρόπο:

α. για το τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι και 200 τ.μ. ποσοστό 1% της αξίας τους.

β. για το τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 200 τ.μ. μέχρι και 1.000 τ.μ. ποσοστό 15% της αξίας τους.

γ. για το τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1000 τ.μ. μέχρι και 5000 τ.μ. ποσοστό 20% της αξίας τους.

δ. για το τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 5000 τ.μ. ποσοστό 25% της αξίας τους.

3. Για την εισφορά σε χρήμα εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 45.

4. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδόν που απομένει μετά την αφαίρεση της οφειλόμενης εισφοράς σε γη και στην οικοπεδική αξία που έχει κάθε ιδιοκτησία κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής.

Για ιδιοκτησίες που στην πράξη εφαρμογής οι ιδιοκτήτες αναγράφονται με ελλιπή στοιχεία ή με την ένδειξη "άγνωστος" ώστε να είναι αδύνατη η βεβαίωση και είσπραξη του ποσού της εισφοράς του άρθρου αυτού για τον υ-

πολογισμό της εισφοράς, λαμβάνεται υπόψη η οικοπεδική αξία κατά το χρόνο κύρωσης της διορθωτικής πράξης του οικείου νομάρχη.

Η εισφορά αυτή βεβαιώνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία στο οικείο δημόσιο ταμείο που εξυπηρετεί το δήμο ή την κοινότητα, ενώ για τους δήμους που έχουν δική τους ταμειακή υπηρεσία η παραπάνω εισφορά βεβαιώνεται απ' ευθείας στην υπηρεσία αυτή, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής. Η εισφορά αυτή εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις για την είσπραξη των δημοσίων εσόδων, ως έσοδο του οικείου δήμου ή κοινότητας και αποδίδεται σ' αυτούς κατά μήνα.

Το ποσό της εισφοράς αυτής διατίθεται από τους οικείους ΟΤΑ για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, είτε από τον ίδιο είτε από εξουσιοδοτημένο από αυτόν φορέα. Κάθε διάθεση της εισφοράς αυτής για άλλο σκοπό είναι άκυρη.

Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται η διαδικασία και ο τρόπος εκτίμησης της αξίας των ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της εισφοράς.

Με π. δ/γμα, που προτείνεται από τους Υπουργούς Οικονομικών και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μπορεί να ορίζονται η καταβολή της εισφοράς αυτής σε δόσεις, ο χρόνος έναρξης καταβολής των δόσεων και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

5. Ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων για την επιβολή της εισφοράς σε χρήμα γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 47. Κάθε διαφορά μεταξύ του υπόχρεου για καταβολή εισφοράς και του Δημόσιου ή ΟΤΑ επιλύεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 21 του ν. 947/1979 και του π. δ/τος 59/1980.

6. Μετά από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη και έγκριση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής, είναι δυνατό, αντί για την καταβολή εισφοράς σε χρήμα να προσφέρεται τμήμα της επιφάνειας της ιδιοκτησίας ίσης αξίας. Η μετατροπή γίνεται μέχρι την πραγματοποίηση της εισφοράς σε γη. Για τον προσδιορισμό της αξίας της γης εφαρμόζεται η προηγούμενη παράγραφος.

7. α. Σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου ή κοινότητας ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσό των δόσεων, που αντιστοιχεί στις υποχρεώσεις που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο κατά το χρόνο κατάρτισης της δικαιοπραξίας.

β. Η προβλεπόμενη από το άρθρο 47 παρ. 2 υποθήκη απαλλάσσεται από τέλος χαρτοσήμου και εισφορά υπέρ οποιουδήποτε ταμείου ή υπέρ τρίτου.

8. Για τις ιδιοκτησίες που αναφέρονται στην παρ. 14 του άρθρου 45 η εισφορά σε χρήμα ορίζεται στο ήμισυ της εισφοράς που αναφέρεται στην παρ.2 του παρόντος και μέχρι τμήματος ιδιοκτησίας 2.000 τ.μ. εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 47

Προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων για την επιβολή εισφοράς σε χρήμα

(π.δ. 5/1986)

1α. Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 48, επιτροπή προβαίνει στον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων που περιλαμβάνονται στην πράξη εφαρμογής. Η επιτροπή συγκροτείται σε κάθε αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία νομαρχιακής αυτοδιοίκησης με απόφαση του οικείου νομάρχη και αποτελείται από τον προϊστάμενο των παραπάνω υπηρεσιών ως πρόεδρο με αναπληρωτή το νόμιμο αναπληρωτή του, από δύο υπαλλήλους των ιδίων υπηρεσιών με τους αναπληρωτές τους και από έναν εκπρόσωπο της τοπικής ένωσης δήμων και κοινοτήτων με τον αναπληρωτή του. Ο εκπρόσωπος της τοπικής ένωσης δήμων και κοινοτήτων ορίζεται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία δέκα ημερών από τότε που το σχετικό έγγραφο του νομάρχη περιέρχεται στην τοπική ένωση δήμων και κοινοτήτων. Εάν μετά την πάροδο της προθεσμίας δεν έχει ορισθεί εκπρόσωπος, η επιτροπή νόμιμα συγκροτείται με τα υπόλοιπα μέλη. Γραμματέας της επιτροπής ορίζεται, με πράξη του προέδρου της, υπάλληλος των παραπάνω πολεοδομικών υπηρεσιών. Η επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται τρία μέλη της και αποφασίζει κατά πλειοψηφία. Σε περίπτωση ισοψηφίας υπερισχύει η ψήφος του προέδρου.

β. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο επιτροπή επιλαμβάνεται του έργου της αυτεπάγγελτα ή ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία είναι υποχρεωμένη μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, να διαβιβάσει στην επιτροπή τον πίνακα εφαρμογής και τα σχετικά σχέδια που προσδιορίζουν τη θέση και το μέγεθος των ακινήτων, τα οποία υπόκεινται σε εισφορά. Αν τα ακίνητα βρίσκονται στην περιφέρεια περισσότερων νομαρχιακών αυτοδιοικήσεων αρμόδια υπηρεσία είναι εκείνη στην περιφέρεια της οποίας βρίσκεται το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου.

γ. Η επιτροπή συγκαλείται από τον πρόεδρό της και μετά από αυτοψία και έλεγχο των στοιχείων που υποβλήθηκαν σ' αυτήν καταρτίζει, μέσα σε τριάντα ημέρες από τότε που λήφθηκαν τα παραπάνω στοιχεία της πράξης εφαρμογής, έκθεση στην οποία περιγράφεται η κατάσταση των ακινήτων και των συστατικών τους, καθώς και οι τυχόν ιδιαίτερες συνθήκες αυτών και εκτιμάται αιτιολογημένα η αξία τους, η οποία αναγράφεται στις αντίστοιχες στήλες του πίνακα εφαρμογής.

Εάν προκύψει διαφωνία για την αξία του ακινήτου, καταχωρούνται στην έκθεση όλες οι γνώμες που διατυπώθηκαν.

Ως χρόνος για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου λαμβάνεται ο χρόνος κύρωσης της πράξης εφαρμογής. Ως κριτήρια για την εκτίμηση, της αξίας του ακινήτου λαμβάνονται υπόψη τα σχετικά στοιχεία των οικείων ΔΟΥ, τα οποία εκτιμούνται ελευθέρως από την επιτροπή, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο το οποίο κρίνεται αναγκαίο. Οι οικείες ΔΟΥ είναι υποχρεωμένες να παρέχουν στην επιτροπή κάθε σχετικό στοιχείο και να τη διευκολύνουν στο έργο της όταν τους ζητείται.

δ. Στα μέλη της επιτροπής και το γραμματέα της, καταβάλλεται αμοιβή σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, η οποία επιβαρύνει τον προϋπολογισμό του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2.α. Μετά την επιστροφή των στοιχείων προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία αυτή εκδίδει πράξεις επιβολής της εισφοράς σε χρήμα για κάθε κύριο ακινήτου που εμπίπτει στην περιοχή ένταξης ή επέκτασης, όπως φαίνεται στον πίνακα της πράξης εφαρμογής.

β. Η πράξη επιβολής περιλαμβάνει αναλυτικά εκτός από τα στοιχεία του υπόχρεου ιδιοκτήτη και όλα τα απαραίτητα στοιχεία για τον υπολογισμό της εισφοράς σε χρήμα σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 3 και 4 εδάφιο πρώτο του άρθρου 46.

γ. Αν συντρέχει περίπτωση εφαρμογής και των διατάξεων της παραγράφου 7 του άρθρου 45, οι σχετικές υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη περιλαμβάνονται στην ίδια πράξη ή εκδίδεται, εκτός από την παραπάνω, και δεύτερη αυτοτελής πράξη με εφαρμογή, κατά τα λοιπά, των διατάξεων των προηγούμενων παραγράφων του παρόντος άρθρου.

δ. Στις περιπτώσεις εφαρμογής των διατάξεων της παραγράφου 6 του άρθρου 46 στην πράξη επιβολής της εισφοράς σε χρήμα αναφέρεται το υπόλοιπο της εισφοράς σε χρήμα που δεν μετατρέπεται σε γη.

ε. Κάθε πράξη συνοδεύεται από απόσπασμα έκθεσης εκτίμησης ή και από οποιαδήποτε άλλα στοιχεία βάσει των οποίων προσδιορίζεται η αξία του ακινήτου και επιδίδεται στον υπόχρεο κατά τις διατάξεις των άρθρων 56 και επόμενα του Κώδικα Φορολογικής Δικονομίας.

στ. Αν ο κύριος του ακινήτου είναι άγνωστος η σχετική πράξη επιβολής εισφοράς και τα στοιχεία που τη συνοδεύουν κοινοποιούνται στον οικείο δήμο ή κοινότητα για τη διενέργεια περαιτέρω έρευνας εξακρίβωσης αυτού. Όταν εξακριβωθεί ο κύριος του ακινήτου εκδίδεται νέα πράξη επιβολής εισφοράς.

3.α. Σε περίπτωση άσκησης προσφυγής κατά πράξης επιβολής εισφοράς σε χρήμα σύμφωνα με τις διατάξεις του π. δ/τος 59/1980, βεβαιώνεται στην αρμόδια ΔΟΥ αμέσως ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) της εισφοράς που ορίζεται σε 2 ισόποσες μηνιαίες δόσεις που δεν μπορεί να είναι μικρότερες από 20.000 δραχμές.

β. Αν η προθεσμία για άσκηση της προσφυγής παρέλθει άπρακτη το ποσό της εισφοράς γίνεται οριστικό και βεβαιώνεται ολόκληρο στο κατά την προηγούμενη παράγραφο αρμόδιο δημόσιο ταμείο.

γ. Με βάση την τελεσίδικη επί της προσφυγής απόφαση βεβαιώνεται στο αρμόδιο δημόσιο ταμείο, το ποσό της εισφοράς στο οποίο συμψηφίζεται το ποσοστό 20% και το τυχόν επιπλέον ποσό αυτού εκπίπτει ή επιστρέφεται κατά περίπτωση.

4.α. Οι εισφορές σε χρήμα ή το μετά την προείσπραξη του 20% μέρος τους καταβάλλονται:

αα. Μέχρι του ποσού των 100.000 δρχ. σε 12 ισόποσες άτοκες μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη καταβάλλεται μέσα στον επόμενο από τη βεβαίωση μήνα. Κάθε δόση δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 5.000 δραχμές.

ββ. Από ποσό 100.001 μέχρι το ποσό 300.000 δρχ. σε 12 ισόποσες άτοκες τριμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη καταβάλλεται μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση στο αρμόδιο δημόσιο ταμείο. Η καταβολή τους αρχίζει στη διάρκεια του τριμήνου που βεβαιώθηκε. Κάθε δόση δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 10.000 δραχμές.

γγ. Από ποσό 300.001 δρχ. σε 12 ισόποσες άτοκες εξαμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη καταβάλλεται μέχρι 30 Ιουνίου, η δεύτερη μέχρι 31 Δεκεμβρίου κτλ.

Αν ο οφειλέτης καταβάλλει ολόκληρο το ποσό της εισφοράς μέσα στην προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης, ανάλογα με την περίπτωση, εκπίπτεται από το δημόσιο ταμείο ποσοστό 20%.

β. Αν το σύνολο της εισφοράς που βεβαιώθηκε υπερβαίνει το ποσό των 500.000 δρχ. όχι όμως και το ποσό του 1.000.000 δρχ. για την καταβολή σε δόσεις χρειάζεται προσωπική εγγύηση, αξιόχρεου κατά την κρίση του αρμόδιου δημόσιου ταμείου προσώπου και αν υπερβαίνει το ποσό του 1.000.000 δρχ. απαιτείται εμπράγματη ασφάλεια ή εγγυητική επιστολή Τράπεζας. Η εμπράγματη ασφάλεια συνίσταται σε παροχή υποθήκης επί του ακινήτου του υπόχρεου το οποίο υπόκειται σε εισφορά ή άλλου ακινήτου του ίδιου ή τρίτου προσώπου. Η αγοραία αξία των ακινήτων στα οποία εγγράφεται υποθήκη, πρέπει να είναι μεγαλύτερη κατά ποσοστό 25% τουλάχιστον από το σύνολο των πληρωτέων δόσεων.

γ. Αν η ασφάλεια δεν παρασχεθεί μέσα σε ένα τρίμηνο από τη λήξη της προθεσμίας καταβολής της πρώτης εξαμηνιαίας δόσης, το σύνολο του ποσού που βεβαιώθηκε καταβάλλεται εφάπαξ από τον υπόχρεο, ειδοποιείται δε για το λόγο αυτό με συστημένη επιστολή, από το διευθυντή του δημόσιου ταμείου. Στην περίπτωση αυτή ο υπόχρεος μπορεί να καταβάλλει την εισφορά σε εξαμηνιαίες δόσεις, με αίτησή του προς το ταμείο, που υποβάλλεται μέσα σε 45 ημέρες από την ειδοποίησή του, με την προϋπόθεση όμως της πληρωμής του μέχρι την ημερομηνία υποβολής της αίτησης ληξιπρόθεσμου ποσού με τις νόμιμες προσαυξήσεις εκπρόθεσμης καταβολής και την παροχή της ασφάλειας. Στην περίπτωση που παρέλθει άπρακτη και η προθεσμία αυτή χάνεται αμετάκλητα το δικαίωμα καταβολής της εισφοράς σε δόσεις και καθίσταται εφάπαξ απαιτητή και ληξιπρόθεσμη σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 5 του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ΚΕΔΕ).

5.α. Σε περίπτωση εφαρμογής της παρ. 6 του άρθρου 46 το τμήμα επιφάνειας της γης της ιδιοκτησίας που προσφέρεται αντί για εισφορά σε χρήμα, υπολογίζεται ίσο με τα τετραγωνικά μέτρα που προκύπτουν από την εφαρμογή των ποσοστών επί της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις διακρίσεις του άρθρου 46 βάσει των οποίων επιβάλλεται η εισφορά σε χρήμα. Το τμήμα γης που αντιστοιχεί στην εισφορά σε χρήμα είναι δυνατό να περιλαμβάνεται χωριστά στον πίνακα της πράξης εφαρμογής ή να συμψηφίζεται με τις υπόλοιπες υποχρεώσεις.

β. Αν μετά από σχετικό προσδιορισμό της αξίας προκύψει λόγω διαφορετικής τιμής μονάδας των διάφορων οικοπέδων του βαρυνόμενου ιδιοκτήτη, διαφορά μεταξύ της οφειλόμενης εισφοράς σε χρήμα και της αξίας της γης με την οποία ανταλλάχτηκε, τότε η επιπλέον διαφορά οφείλεται σε χρήμα από τον υπόχρεο ιδιοκτήτη ενώ το τυχόν επιπλέον καταβληθέν ποσόν επιστρέφεται σ' αυτόν με τετραπλότυπο ατομικό φύλλο έκπτωσης που συντάσσεται από την αρμοδία πολεοδομική υπηρεσία σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 78 του π.δ. 757/1969.

Άρθρο 48

Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης

(άρθρα 12 και 43 παρ. 10 εδ. 2ο και επομ. ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 5 περ. α΄ ν. 1512/1985, άρθρο 2 παρ. 3 και άρθρο 4 ν. 1772/1988, άρθρο 19 παρ. 2 εδάφιο β ν. 1849/1989, άρθρο 98 παρ. 7, 8 και 9 ν. 1892/1990, άρθρο 5 παρ. 5 και 10 ν. 2052/1992, άρθρο 6 παρ. 4 και 5 ν. 2242/1994)

1. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με τη σύνταξη πράξεων εφαρμογής και με επιφύλαξη των διατάξεων των παρ. 1 και 2 του άρθρου 45. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, οι πράξεις αναλογισμού που

προβλέπονται από τις διατάξεις αυτές μπορεί να περιλαμβάνονται σε πράξεις εφαρμογής.

2. Η πράξη εφαρμογής περιλαμβάνει ολόκληρη την έκταση στην οποία αναφέρεται η πολεοδομική μελέτη ή τμήμα της. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η πράξη εφαρμογής μπορεί να συντάσσεται και για μεμονωμένη ιδιοκτησία, οπωσδήποτε όμως σε ολόκληρη την πλευρά του οικοδομικού τετραγώνου.

3. Η πράξη εφαρμογής καθορίζει τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης, τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 45 και προσδιορίζει τα τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους ή καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους. Με την πράξη εφαρμογής τα οικόπεδα που δεν είναι άρτια κατά το εμβαδόν τους και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 302 προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα η συνενώνονται για τη δημιουργία αδιαίρετων ενιαίων οικοπέδων ή ανταλλάσσονται υποχρεωτικά με ίσης αξίας οικόπεδα ή ιδανικά μερίδια οικοπέδων ή τμήματα διαιρεμένης ιδιοκτησίας σύμφωνα με το ν. 3741/1929 και το ν.δ. 1024/1971 με την επιφύλαξη του άρθρου 245. Τα οικόπεδα που δεν είναι άρτια κατά τις διαστάσεις τακτοποιούνται και αν αυτό δεν είναι δυνατό εφαρμόζεται και σ' αυτά το προηγούμενο εδάφιο. Με την πράξη εφαρμογής πραγματοποιείται επίσης η τακτοποίηση ή η εφαρμογή του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου αυτής για τα τμήματα των ιδιοκτησιών που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και που είναι μεγαλύτερα της οφειλόμενης εισφοράς γης ή τα τμήματα της εισφοράς σε γη εφόσον δεν είναι πολεοδομικά αξιοποιήσιμα στην αρχική τους θέση. Κατά την παραπάνω τακόοποίηση των οικοπέδων επιτρέπεται να μεταβληθεί το σχήμα και η θέση τους ώστε να γίνονται άρτια και οικοδομήσιμα.

Για την εφαρμογή της παραγράφου 8 του άρθρου 45 επιτρέπεται μέσα στην περιοχή επέκτασης ή ένταξης, που περιλαμβάνεται κάθε φορά στην πολεοδομική μελέτη, η συνένωση των τμημάτων που αποτελούν την εισφορά γης, η μετακίνηση σε άλλη θέση και η μεταβολή στο σχήμα, το μέγεθος και τις διαστάσεις τους. Επιτρέπεται επίσης για τον ίδιο λόγο και η μετακίνηση σε άλλη θέση των λοιπών ιδιοκτησιών της ίδιας περιοχής και η μεταβολή τους στο σχήμα.

Όποιος ιδιοκτήτης δεν συμφωνεί ότι το νέο ακίνητο που του δίνεται με την πράξη εφαρμογής είναι ισάξιο με το παλαιό, μπορεί να προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια, όπως προβλέπεται από το ν.δ. 797/1971, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 6 μηνών από την κύρωση της πράξης εφαρμογής, για να καθοριστεί δικαστικά η αξία των ακινήτων, χωρίς στο διάστημα αυτό να αναστέλλεται η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

4. Η πράξη εφαρμογής συνοδεύεται από κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής και κτηματολογικό πίνακα εφαρμογής. Το κτηματογραφικό διάγραμμα και ο πίνακας εφαρμογής περιλαμβάνουν για κάθε ιδιοκτησία το εμβαδόν της, τα στοιχεία των ιδιοκτητών της και το ποσοστό συμμετοχής τους στην ιδιοκτησία, το ρυμοτομούμενο τμήμα και το απομένον εμβαδόν, τον όγκο κτισμάτων ή άλλων συστατικών των ρυμοτομούμενων τμημάτων τα στοιχεία του τμήματος που αφαιρείται ως εισφορά γης και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου.

5. Η πράξη εφαρμογής συντάσσεται με την ακόλουθη διαδικασία που προωθείται παράλληλα με τη διαδικασία του άρθρου 44 για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

α) Κατά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος της πολεοδομικής μελέτης οι κύριοι ή νομείς ακινήτων είναι υποχρεωμένοι, μετά από πρόσκληση, να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο ή κοινότητα προσκομίζοντας συγχρόνως τίτλους κτήσης, πιστοποιητικό μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων και τοπογραφικό διάγραμμα. Η παράλειψη υποβολής της παραπάνω δήλωσης συνεπάγεται τα εξής:

α1. κάθε δικαιοπραξία εν ζωή είναι αυτοδίκαια και απόλυτα άκυρη αν δεν επισυνάπτεται σε αυτήν πιστοποιητικό του οικείου δήμου ή κοινότητας με το οποίο θα βεβαιώνεται η υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας.

α2. δεν χορηγείται άδεια οικοδομής στο ακίνητο χωρίς την υποβολή κυρωμένου αντιγράφου της δήλωσης ιδιοκτησίας και πιστοποιητικού του προηγούμενου εδαφίου.

β) Με βάση τα στοιχεία της προηγούμενης περίπτωσης α συντάσσεται το κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής και ο πίνακας εφαρμογής.

γ) Μετά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής καλούνται οι φερόμενοι ιδιοκτήτες, μέσα σε προθεσμία που αναφέρεται σε σχετική πρόσκληση, να λάβουν γνώση της πράξης εφαρμογής και να ασκήσουν τυχόν ενστάσεις.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται ο χρόνος και ο τρόπος δημοσιότητας της πρόσκλησης για υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας, το περιεχόμενο αυτών, οι προθεσμίες υποβολής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

7.α) Η πράξη εφαρμογής κυρώνεται με απόφαση του νομάρχη, αποτελεί ταυτόχρονα και πράξη βεβαίωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη, όπως και για κάθε μεταβολή που επέρχεται στα ακίνητα σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου αυτού, και μεταγράφεται στο οικείο υποθηκοφυλακείο.

Η μορφή και το σχήμα των υπόλοιπων στοιχείων της πράξης (κτηματογραφικοί πίνακες και διαγράμματα) είναι τα καθοριζόμενα με την απόφαση της παρ. 10 του άρθρου αυτού. Ο τρόπος τήρησης των στοιχείων αυτών στα υποθηκοφυλακεία και οι λοιπές σχετικές λεπτομέρειες, καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Για ιδιοκτησίες που στις πράξεις εφαρμογής αναγράφονται με ελλειπή στοιχεία ή με την ένδειξη "άγνωστος" η καταχώρηση στη μερίδα των ιδιοκτητών γίνεται μετά από έκδοση διορθωτικής πράξης του οικείου νομάρχη.

Με τη μεταγραφή επέρχονται όλες οι μεταβολές στις ιδιοκτησίες που αναφέρονται στην πράξη εφαρμογής, εκτός από αυτές για τις οποίες οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν. δ/τος από 17.7/16.8.1923 και του ν. δ/τος 797/1971.

β) Αμέσως μετά την κύρωση και μεταγραφή των πράξεων εφαρμογής ο οικείος ΟΤΑ, το Δημόσιο ή τα νπδδ, καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος μπορούν να καταλάβουν τα νέα ακίνητα που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής και περιέρχονται σ' αυτούς με την προϋπόθεση ότι έχουν καταβληθεί οι αποζημιώσεις της προηγούμενης περίπτωσης (α). Για τα ακίνητα αυτά δεν ισχύουν οι δια-

τάξεις για τη χρησικτησία. Δικαιώματα της επόμενης περίπτωσης (δ) μετατρέπονται σε ενοχική αξίωση για αποζημίωση.

Σε περίπτωση που ο κάτοχος ή νομέας αρνείται να παραδώσει το ακίνητο που του αφαιρείται σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής, μέσα σε 15 ημέρες από την έγγραφη πρόσκληση προς αυτόν, διατάσσεται η αποβολή του με απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου που εκδίδεται μετά από αίτηση των παραπάνω ενδιαφερομένων, κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και για τυχόν νέα ακίνητα από εισφορές γης που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής και δεν διατέθηκαν σύμφωνα με αυτήν. Τα ακίνητα αυτά καταλαμβάνονται από τον οικείο ΟΤΑ, ο οποίος νομιμοποιείται να ασκήσει τα πιο πάνω δικαιώματα, φυλάσσονται από αυτόν και απαγορεύεται κάθε χρήση τους μέχρι την οριστική τους διάθεση για τους σκοπούς του άρθρου 45.

γ) Η μεταβολή ακινήτων σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου αυτού και την πράξη εφαρμογής, συνεπάγεται την άμεση απόσβεση κάθε εμπράγματου δικαιώματος τρίτου που υπήρχε στα μεταβαλλόμενα ακίνητα.

Στην περίπτωση αυτή, για την τύχη των παραπάνω δικαιωμάτων, εφαρμόζονται ανάλογα οι παρ. 2 έως και 7 του άρθρου 77.

δ) Δένδρα, φυτείες, μανδρότοιχοι, συρματοπλέγματα, φρέατα και άλλες εγκαταστάσεις και κατασκευές που υπάρχουν νόμιμα σε ιδιοκτησίες που μεταβάλλουν ιδιοκτήτη με την πράξη εφαρμογής αποζημιώνονται από τον οικείο ΟΤΑ. Το ποσό της αποζημίωσης καθορίζεται από την επιτροπή του άρθρου 47 και καταβάλλεται στο δικαιούχο.

Σε περίπτωση διαφωνίας για την αξία των παραπάνω αποφαίνεται το καθ' ύλη αρμόδιο δικαστήριο με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας.

ε) Η πράξη εφαρμογής, μετά την κύρωσή της, γίνεται οριστική και αμετάκλητη. Διαφορές για το μέγεθος της εισφοράς σε γη και το μέγεθος των ιδιοκτησιών που βεβαιώνονται με απόφαση των αρμόδιων δικαστηρίων, μετατρέπονται σε χρηματική αποζημίωση, όπως ειδικότερα ορίζεται με την απόφαση της παρ. 10 του άρθρου αυτού.

στ) Σε περιπτώσεις ακινήτων που ανταλλάσσονται με την πράξη εφαρμογής και η αξία του ακινήτου που αποδίδεται τελικά, όπως αυτή προσδιορίζεται με το άρθρο 47, προκύψει μικρότερη από την αντίστοιχη στην αρχική του θέση, ο δήμος ή η κοινότητα είναι υποχρεωμένος να καταθέσει τη διαφορά, κατά την ισχύουσα διαδικασία στο Ταμείο Παρακαταθηκών. Σε περίπτωση που η αξία του ακινήτου που αποδίδεται τελικά είναι μεγαλύτερη, τότε η επιπλέον διαφορά επιβάλλεται στον υπόχρεο κατά τη διαδικασία της παρ. 2 του άρθρου 47, καταβάλλεται σε δόσεις κατά το ίδιο άρθρο και εισπράττεται ως έσοδο του οικείου δήμου ή κοινότητας.

8. Αν οι ιδιοκτήτες όλων των ιδιοκτησιών μιας πολεοδομικής ενότητας ή ενός τμήματός της συμφωνήσουν μεταξύ τους για την εφαρμογή της, για τον τρόπο που θα γίνουν οι απαιτούμενες εκχωρήσεις γης για την πραγματοποίηση της εισφοράς σε γη και τις αντίστοιχες τακτοποιήσεις οικοπέδων, τότε η πράξη εφαρμογής εγκρίνεται κατά προτίμηση και όπως συμφωνήθηκε για την ενότητα ή το τμήμα αυτό, εφόσον δεν είναι αντίθετη με τις κείμενες διατάξεις.

9. Για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης στις ΖΕΠ και ΖΑΑ, εφαρμόζονται αντίστοιχα οι διατάξεις των άρθρων 52 έως και 62 και 63 έως και 78.

10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι σχετικές διαδικασίες και ο τρόπος σύνταξης της πράξης εφαρμογής, του κτηματογραφικού διαγράμματος και του πίνακα εφαρμογής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια και εγκρίνονται οι σχετικές προδιαγραφές. Όταν πρόκειται για στεγαστικά προγράμματα δημόσιων φορέων της παραγράφου 10 του άρθρου 45, εφόσον το αναγραφόμενο στο δ/γμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης ή τη σχετική απόφαση νομάρχη ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων δεν υπολείπεται του ποσοστού εισφοράς γης της παρ. 10 του άρθρου 45, δεν απαιτείται η σύνταξη της πράξης εφαρμογής.

11. Με π. δ/γμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, κανονίζονται όλα τα θέματα που αναφέρονται στον υπολογισμό της εισφοράς σε γη του άρθρου 45 ή της επιβάρυνσης για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις στα κοινά όρια περιοχών με τα πιο πάνω διαφορετικά συστήματα υπολογισμού των υποχρεώσεων αυτών, όπως και τα θέματα που αναφέρονται στο συνυπολογισμό στην εισφορά σε γη των επιβαρύνσεων των ιδιοκτησιών στις οποίες τυχόν έχουν υποβληθεί σύμφωνα με το ν. 653/1977 για τη διάνοιξη οδών εκτός σχεδίου. Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα μπορεί να ορίζεται η υποκατάσταση από τους ΟΤΑ στα δικαιώματα ή υποχρεώσεις από πράξεις αναλογισμού ή την πράξη εφαρμογής, να κανονίζεται ο τρόπος συμμετοχής στη συνεισφορά σε γη τμημάτων που καταλαμβάνονται από κοινόχρηστους χώρους ανάλογα με το αν έχει καταβληθεί γι' αυτά ή όχι η σχετική αποζημίωση και γενικά κάθε λεπτομέρεια που είναι αναγκαία για το συνδυασμό εφαρμογής των διαφόρων συστημάτων επιβαρύνσεων σε γη.

12.α. Τροποποιήσεις εγκεκριμένου με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου ρυμοτομικού σχεδίου, οι οποίες διενεργούνται μετά τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής δεν συνεπάγονται άλλη επιβάρυνση των παρόδιων ιδιοκτητών. Οι ρυμοτομούμενες ιδιοκτησίες αποκαθίστανται σε αδιάθετα οικόπεδα, που προέκυψαν από την κυρωθείσα πράξη εφαρμογής ή αποζημιώνονται από τον οικείο ΟΤΑ. Μετά την κατά τα παραπάνω τροποποίηση του σχεδίου συντάσσεται πράξη εφαρμογής. Στην περίπτωση αυτή, εφόσον οι ιδιοκτήτες, των οποίων οι ιδιοκτησίες ρυμοτομούνται, οφείλουν χρηματική εισφορά σύμφωνα με την κυρωθείσα πριν από την τροποποίηση του σχεδίου πράξη εφαρμογής, επέρχεται συμψηφισμός σε όσο μέρος καλύπτεται από την οφειλόμενη αποζημίωση λόγω της νέας ρυμοτομίας.

β. Κατά την ένταξη στο σχέδιο εκτάσεων για τις οποίες είχαν καθορισθεί όροι δόμησης με τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 2 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 (ΦΕΚ 228Α΄), όπως αντικαταστάθηκε με τον α.ν. 625/1968 (ΦΕΚ 266Α΄), για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη συμψηφίζεται το ποσοστό της ιδιοκτησίας, που παραχωρήθηκε με συμβολαιογραφική πράξη, στους οικείους δήμους ή κοινότητες.

γ. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία συμψηφισμού και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

13. Στις περιπτώσεις της παρ. 5 του άρθρου 44, καθώς και σε όλες τις πυκνοδομημένες ζώνες, επιτρέπεται μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και προ των πρά-

ξεων εφαρμογής η χορήγηση οικοδομικής άδειας. Επίσης σε όλες τις περιοχές, που εντάσσονται σε σχέδιο πόλης με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, επιτρέπεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών σε νομίμως, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 263, υφιστάμενα κατά την ημερομηνία ένταξης κτίσματα, στις εξής περιπτώσεις:

ι. Αλλαγή χρήσης

ιι. Επισκευές για λόγους χρήσεως και υγιεινής.

Απαραίτητες προϋποθέσεις για τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών των προηγούμενων εδαφίων είναι:

α. Να είναι διαμορφωμένοι οι κοινόχρηστοι χώροι.

β. Κατά την κρίση της αρχής να μην εμποδίζεται η πραγματοποίηση της υποχρέωσης της ιδιοκτησίας για εισφορά σε γη, σύμφωνα με το άρθρο 45.

γ. Να έχει καταβληθεί από τον ιδιοκτήτη προκαταβολή ποσού ίσου προς το 20% της υποχρέωσής του για εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με το άρθρο 46, όπως υπολογίζεται βάσει υπεύθυνης δήλωσης του ίδιου για την αξία του ακινήτου του. Οι τελικές υποχρεώσεις συμμετοχής της ιδιοκτησίας, όπως προκύπτουν από τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, εκπληρώνονται μετά την κύρωση των πράξεων εφαρμογής και από το ποσό που αναλογεί στην ιδιοκτησία έναντι της εισφοράς σε χρήμα, αφαιρείται η κατά τα ανωτέρω τυχόν καταβληθείσα προκαταβολή.

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται ανάλογα και για την εκτέλεση επειγόντων στεγαστικών προγραμμάτων της ΔΕΠΟΣ, του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, δημοτικών επιχειρήσεων και της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ και σε μη πυκνοδομημένες περιοχές. Στην περίπτωση αυτή, αντί της προτάσεως του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, υποβάλλεται αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα.

Άρθρο 49

Υπολογισμός υποχρεώσεων ιδιοκτησιών ευρισκομένων εκατέρωθεν του κοινού ορίου περιοχών ενταγμένων σε σχέδιο πόλης με διαφορετικό σύστημα υπολογισμού των υποχρεώσεων αυτών

(π.δ. 26.5/14.6.1993)

1.α. Στις περιπτώσεις που τμήματα ιδιοκτησίας ή κοινόχρηστου χώρου περιλαμβάνονται σε περιοχές εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου, για την εφαρμογή του οποίου ισχύει διαφορετικό καθεστώς επιβαρύνσεων, για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων και ωφελειών λαμβάνονται υπόψη οι επιβαρύνσεις και ωφέλειες που προβλέπονταν για τα τμήματα αυτά από το καθεστώς που ίσχυε πριν την εφαρμογή του νέου ρυμοτομικού σχεδίου.

β. Ο τρόπος υπολογισμού των υποχρεώσεων και ωφελειών καθορίζεται κατά περίπτωση από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Ο προσδιορισμός των υποχρεώσεων και ωφελειών γίνεται σε κάθε περίπτωση με τη διαδικασία του άρθρου 48.

γ. Όπου από τις διατάξεις του παρόντος προβλέπεται προσκόμιση αποδεικτικών στοιχείων κατά τη διαδικασία σύνταξης της πράξης εφαρμογής (παρ. 3 περ. β και γ, 4 περ. β και 7) καλούνται προς τούτο οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες με πρόσκληση που δημοσιεύεται σε μία τοπική εφημερίδα, εάν εκδίδεται, και σε δύο ευρείας κυκλοφορίας ημερήσιες της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης, σε δύο συνεχείς δημοσιεύσεις. Η προθεσμία υποβολής των στοιχείων αρχίζει από την ημερομηνία της τελευταίας δημοσίευσης.

δ. Ο κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου συμψηφισμός αφορά την εισφορά σε γη του άρθρου 45 και όχι την εισφορά σε χρήμα του άρθρου 46.

2. Για την εφαρμογή του παρόντος ορίζονται ως:

α. Περιοχές Α, αυτές των οποίων το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίθηκε:

αα) με βάση τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923,

ββ) με τις ίδιες διατάξεις μετά την ισχύ του ν. 1337/1983 αλλά αποτελούν πυκνοδομημένο τμήμα οικισμού υφιστάμενου πριν από το έτος 1923 και δεν υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 50.

β. Περιοχές Β, αυτές των οποίων το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίθηκε:

αα) με βάση τις διατάξεις του ν. 1337/1983 και υπάγονται στις διατάξεις των παραγράφων 4 και επόμενες του άρθρου 45.

ββ) με βάση τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923 και υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 50.

γγ) με βάση τις διατάξεις του ν. 1337/1983 αποτελούν πυκνοδομημένο τμήμα οικισμού υφιστάμενου πριν από το έτος 1923 και υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 50.

γ. Περιοχές Γ, αυτές των οποίων το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίθηκε με βάση τις διατάξεις του ν. 1337/1983 και υπάγονται στις διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 45.

3. Όταν εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος διαχωρίζει περιοχές Α από περιοχές Β, συντάσσεται η πράξη εφαρμογής της παρ. 1 περ. β του παρόντος άρθρου, ως εξής:

α) Αν δεν έχουν καταβληθεί αποζημιώσεις λόγω ρυμοτομίας για τον παραπάνω κοινόχρηστο χώρο:

αα) για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Α υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ Μέρους ΙΙΙ και

ββ) για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Β:

ααα) υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ Μέρους ΙΙΙ

βββ) υπολογίζεται η εισφορά σε γη σύμφωνα με την παρ.4 και επόμενες του άρθρου 45 και

γγγ) συγκρίνονται οι προκύπτουσες υποχρεώσεις.

Εάν οι υπολογιζόμενες σύμφωνα με την περίπτωση ααα, υποχρεώσεις ιδιοκτησίας είναι μικρότερες από αυτές της περίπτωσης βββ, η ιδιοκτησία υποχρεούται να εισφέρει επιπλέον έκταση εμβαδού (ε) μέχρι να καλυφθεί η διαφορά. Η επιπλέον αυτή έκταση εμβαδού (ε) μειώνεται κατά τμήμα γης που αντιστοιχεί στις οφειλόμενες στην ιδιοκτησία υποχρεώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ Μέρους ΙΙΙ.

Η αποζημίωση που αντιστοιχεί στο τμήμα αυτό καταβάλλεται στον οικείο ΟΤΑ. Για το υπόλοιπο τμήμα της υποχρέωσης της ιδιοκτησίας μπορεί να εφαρμόζεται η παρ.7 του άρθρου 45.

Εάν οι υπολογιζόμενες σύμφωνα με την περίπτωση ααα υποχρεώσεις ιδιοκτησίας είναι μεγαλύτερες από αυτές της περίπτωσης βββ, η ιδιοκτησία βαρύνεται μόνο με τις υποχρεώσεις της περίπτωσης ααα.

β) Αν για τον παραπάνω κοινόχρηστο χώρο έχουν εκπληρωθεί οι προβλεπόμενες υποχρεώσεις σύμφωνα με τις κείμενες κατά περίπτωση διατάξεις και μεταβάλλεται η θέση ή το πλάτος του, τότε:

αα) Για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Α, υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και οι ωφέλειες, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ Μέρους ΙΙΙ, όπως ισχύει, και των εκτελε-

στικών του διαταγμάτων. Κατά τον υπολογισμό λαμβάνονται υπόψη και συμψηφίζονται παλαιότερες επιβαρύνσεις εφόσον οι ενδιαφερόμενοι προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία είτε εντός ανατρεπτικής προθεσμίας 15 ημερών από τη σχετική πρόσκληση της παρ. 1 περ. γ του παρόντος άρθρου, είτε κατά το στάδιο των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής.

ββ) Για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Β,

ααα) υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ Μέρους ΙΙΙ. Κατά τον υπολογισμό λαμβάνονται υπόψη παλαιότερες επιβαρύνσεις και συμψηφίζονται εφόσον οι ενδιαφερόμενοι προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία εντός ανατρεπτικής προθεσμίας 15 ημερών από τη σχετική πρόσκληση της παρ. 1 περ. γ του παρόντος άρθρου, είτε κατά το στάδιο των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής.

βββ) υπολογίζεται η εισφορά σε γη σύμφωνα με την παρ.4 και επόμενες του άρθρου 45, και

γγγ) συγκρίνονται οι προκύπτουσες υποχρεώσεις.

Εάν οι υπολογιζόμενες σύμφωνα με την περίπτωση ααα υποχρεώσεις ιδιοκτησίας είναι μικρότερες από αυτές της περίπτωσης βββ, η ιδιοκτησία υποχρεούται να εισφέρει επιπλέον έκταση εμβαδού (ε) μέχρι να καλυφθεί η διαφορά. Η επιπλέον αυτή έκταση (ε) μειώνεται κατά τμήμα γης που αντιστοιχεί στις οφειλόμενες στην ιδιοκτησία υποχρεώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ Μέρους ΙΙΙ.

Η αποζημίωση που αντιστοιχεί στο τμήμα αυτό καταβάλλεται στον οικείο ΟΤΑ. Για το υπόλοιπο τμήμα της υποχρέωσης της ιδιοκτησίας μπορεί να εφαρμόζεται η παρ. 7 του άρθρου 45.

Εάν οι αυτοαποζημιώσεις και υποχρεώσεις προς τρίτους που προκύπτουν από τον υπολογισμό σύμφωνα με την περίπτωση ααα είναι μεγαλύτερες από την οφειλόμενη εισφορά σε γη που προκύπτει από τον υπολογισμό σύμφωνα με την περίπτωση βββ, η ιδιοκτησία βαρύνεται μόνο με τις υποχρεώσεις της περίπτωσης ααα.

γ). Αν για τον παραπάνω κοινόχρηστο χώρο έχουν εκπληρωθεί οι προβλεπόμενες υποχρεώσεις σύμφωνα με τις ισχύουσες κατά περίπτωση διατάξεις και δεν μεταβάλλεται η θέση ή το πλάτος του, τότε ο υπολογισμός των υποχρεώσεων και των ωφελειών των ιδιοκτησιών των περιοχών Β γίνεται ως εξής:

αα) υπολογίζεται η εισφορά σε γη σύμφωνα με την παρ. 4 και επόμενες του άρθρου 45 και

ββ) συγκρίνονται οι προκύπτουσες υποχρεώσεις της προηγούμενης περίπτωσης αα με παλαιότερες επιβαρύνσεις των ιδιοκτησιών εφόσον οι ενδιαφερόμενοι προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία είτε εντός ανατρεπτικής προθεσμίας 15 ημερών από τη σχετική πρόσκληση της παρ. 1 περ. γ του παρόντος άρθρου είτε κατά το στάδιο των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής.

Εάν οι υπολογιζόμενες σύμφωνα με την περίπτωση αα υποχρεώσεις ιδιοκτησίας είναι μεγαλύτερες από τις τυχόν παλαιότερα καταβληθείσες υποχρεώσεις από αυτοαποζημιώσεις ή λόγω αποζημίωσης τρίτων, η ιδιοκτησία υποχρεούται να εισφέρει επιπλέον έκταση εμβαδού (ε) μέχρι να συμπληρωθεί η διαφορά. Εάν είναι μικρότερες, θεωρείται ότι εξαντλήθηκαν οι υποχρεώσεις της.

4. Όταν εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος διαχωρίζει περιοχές Α από περιοχές Γ, συντάσσεται η πράξη εφαρμογής της παρ.1 περ. β του παρόντος άρθρου, ως εξής:

α) Αν δεν έχουν εκπληρωθεί αποζημιώσεις λόγω ρυμοτομίας για τον παραπάνω κοινόχρηστο χώρο:

αα) για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Α και τις ιδιοκτησίες των περιοχών Γ με εμβαδόν έως 500 τ.μ. υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και οι ωφέλειες σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ Μέρους ΙΙΙ.

ββ) για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Γ με εμβαδόν μεγαλύτερο των 500 τ.μ. υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και οι ωφέλειες σύμφωνα με την παρ. 3, περ. α ββ του παρόντος άρθρου.

β) Αν για τον παραπάνω κοινόχρηστο χώρο έχουν εκπληρωθεί οι προβλεπόμενες υποχρεώσεις σύμφωνα με τις κείμενες κατά περίπτωση διατάξεις και μεταβάλλεται η θέση ή το πλάτος του, τότε:

αα) για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Α και τις ιδιοκτησίες των περιοχών Γ με εμβαδόν έως 500 τ.μ. υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και οι ωφέλειες σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ Μέρους ΙΙΙ.

Κατά τον υπολογισμό λαμβάνονται υπόψη και συμψηφίζονται παλαιότερες επιβαρύνσεις εφόσον οι ενδιαφερόμενοι προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία είτε εντός ανατρεπτικής προθεσμίας 15 ημερών από τη σχετική πρόσκληση της παρ.1 περ. γ του παρόντος άρθρου είτε κατά το στάδιο των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής.

ββ) για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Γ με εμβαδόν μεγαλύτερο των 500 τ.μ. υπολογίζονται οι υποχρεώσεις και οι ωφέλειες σύμφωνα με την παρ. 3 περ. β ββ του παρόντος άρθρου.

γ) Αν για τον παραπάνω κοινόχρηστο χώρο έχουν εκπληρωθεί οι προβλεπόμενες υποχρεώσεις σύμφωνα με τις ισχύουσες κατά περίπτωση διατάξεις και δεν μεταβάλλεται η θέση και το πλάτος του, τότε για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων των ιδιοκτησιών των περιοχών Γ που έχουν εμβαδόν μεγαλύτερο των 500 τ.μ. εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 3 περ. γ του παρόντος άρθρου.

5. Όταν το όριο που διαχωρίζει περιοχές Α από περιοχές Β βρίσκεται σε οικοδομικό τετράγωνο και τέμνει ιδιοκτησία σε δύο τμήματα, για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων και ωφελειών τα τμήματα αυτά θεωρούνται σαν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες.

Εάν λόγω τακτοποίησης ή προσκύρωσης μεταβάλλεται το εμβαδόν των παραπάνω επιμέρους τμημάτων ο υπολογισμός των υποχρεώσεων και ωφελειών, γίνεται με βάση το αρχικό εμβαδόν των τμημάτων αυτών και το προκύπτον μετά την τακτοποίηση ή προσκύρωση πρόσωπο.

Ειδικότερα όταν η ιδιοκτησία των περιοχών Β αποκτά πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο των περιοχών Α, ο υπολογισμός των υποχρεώσεων αυτής γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ Μέρους ΙΙΙ. Η κατά το άρθρο 290 παρ. 7 μέγιστη επιβάρυνση υπολογίζεται στο εμβαδόν των τμημάτων της ιδιοκτησίας που περιλαμβάνονταν αρχικά στην περιοχή Α.

6. Για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων και ωφελειών των ιδιοκτησιών περιοχών Β και Γ που βρίσκονται στο κοινό όριο των περιοχών αυτών, συντάσσεται η πράξη εφαρμογής ως εξής:

α). Όταν εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος διαχωρίζει τις περιοχές Β από τις περιοχές Γ,

αα) για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Β υπολογίζεται η εισφορά σε γη σύμφωνα με την παρ.4 και επόμενες του άρθρου 45.

ββ) για τις ιδιοκτησίες των περιοχών Γ υπολογίζονται οι

υποχρεώσεις και οι ωφέλειες σύμφωνα με τις παρ.1 και 2 του άρθρου 45.

γγ) οι υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των ιδιοκτησιών των περιοχών Β έναντι των ιδιοκτησιών των περιοχών Γ όπως προκύπτουν από την εφαρμογή του προηγούμενης περίπτωσης ββ, αναλαμβάνονται από τον οικείο ΟΤΑ.

β) Όταν το όριο που διαχωρίζει περιοχές Β από περιοχές Γ βρίσκεται σε οικοδομικό τετράγωνο, τότε:

αα) Όταν τέμνει ιδιοκτησία σε δύο τμήματα, αυτά θεωρούνται σαν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες και εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγρ.1 περ. α και 2 περ. β και γ του παρόντος άρθρου.

ββ) Όταν οι ιδιοκτησίες των περιοχών Β αποκτούν πρόσωπο με προσκύρωση ή τακτοποίηση σε κοινόχρηστο χώρο των περιοχών Γ, τις υποχρεώσεις λόγω ρυμοτομίας των ιδιοκτησιών των περιοχών Β αναλαμβάνει ο οικείος ΟΤΑ.

γγ) Όταν οι ιδιοκτησίες των περιοχών Γ τακτοποιούνται συμμετέχουν στη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων αυτών ανάλογα με το μήκος του προσώπου που αποκτούν μετά την τακτοποίηση. Η κατά το άρθρο 290 παρ. 7 μέγιστη επιβάρυνση υπολογίζεται στο εμβαδόν των τμημάτων της ιδιοκτησίας που περιλαμβάνονταν αρχικά στην περιοχή Γ.

7. Κατά τον υπολογισμό των υποχρεώσεων και ωφελειών των ιδιοκτησιών που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 λαμβάνονται υπόψη επιβαρύνσεις από τη συμμετοχή σε διάνοιξη οδού εκτός σχεδίου πόλης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 653/1977, εφόσον οι ενδιαφερόμενοι προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία είτε εντός ανατρεπτικής προθεσμίας 15 ημερών από τη σχετική πρόσκληση της παρ. 1 περ. γ του παρόντος άρθρου είτε κατά το στάδιο των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής. Ειδικότερα υπολογίζονται οι υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 45 και αν το σύνολο των υποχρεώσεων της ιδιοκτησίας για τη διάνοιξη της εκτός σχεδίου οδού (αυτοαποζημιώσεις και τυχόν αποζημιώσεις προς τρίτους) είναι ίσο ή μεγαλύτερο των υποχρεώσεων που προκύπτουν από την εφαρμογή του άρθρου 45 θεωρείται ότι εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις της, άλλως βαρύνεται με τη διαφορά.

8. Κατά τον υπολογισμό, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, των υποχρεώσεων ιδιοκτησιών οικοδομήσιμων σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 264 που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 και υπάγονται στις διατάξεις της παραγράφου 4 και επόμενες του άρθρου 45, δεν λαμβάνεται υπόψη το τμήμα της ιδιοκτησίας που αντιστοιχεί στις ελάχιστες κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση απαιτούμενες για το εμβαδόν διαστάσεις αρτιότητας, που ίσχυαν για το οικόπεδο και προβλέπονταν από τις πολεοδομικές διατάξεις για το απέναντι ΟΤ αλλά το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας.

9. Πράξεις τακτοποιήσεως, προσκυρώσεως και αναλογισμού αποζημιώσεως λόγω ρυμοτομίας που έχουν συνταχθεί για κοινόχρηστους χώρους που διαχωρίζουν περιοχές Α από περιοχές Β ή Γ, αλλά δεν έχουν τελειωθεί μέχρι την 14.6.1993 (ημερομηνία δημοσίευσης του από 26.5.1993 διατάγματος) ανασυντάσσονται κατά το μέρος που έρχονται σε αντίθεση ή ρυθμίζουν διαφορετικά από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 50

Αναμόρφωση περιοχών πολεοδομικά προβληματικών

(άρθρα 13 ν. 1337/1983, άρθρο 98 παρ. 10 ν. 1892/1990)

1. Κατά παρέκκλιση από το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 4 του άρθρου 37, μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων του κεφαλαίου αυτού και πολεοδομικά προβληματικές περιοχές εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του 1923 που απαιτούν αναμόρφωση. Οι περιοχές αυτές μπορεί να είναι τμήματα πολεοδομικών ενοτήτων που περιλαμβάνουν και επεκτάσεις του κεφαλαίου αυτού ή που βρίσκονται στο σύνολό τους μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων ή οικισμούς προ του 1923.

2. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο υπαγωγή προτείνεται με το ΓΠΣ και γίνεται με το π. δ/γμα που εγκρίνει τη σχετική πολεοδομική μελέτη. Η υπαγωγή τέτοιων περιοχών μπορεί να γίνει και με π. δ/γμα ανεξάρτητα από το π. δ/γμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και την τυχόν ολοκλήρωση της διαδικασίας για το ΓΠΣ της περιοχής, αν από υπάρχουσες μελέτες προκύπτει η αναγκαιότητα για την ανάπλαση της περιοχής. Το π. δ/γμα υπαγωγής και στην περίπτωση αυτή εκδίδεται με ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 44 παρ. 1.

3. Για την εισφορά σε γη στις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου αυτού υπολογίζεται πρώτα για κάθε ιδιοκτησία η υποχρέωση εισφοράς σε γη, σύμφωνα με το άρθρο 45 παρ. 4 και 5 και στη συνέχεια, αντί για την εφαρμογή της παραγράφου 11 του άρθρου 45, υπολογίζεται το συνολικό εμβαδόν των κοινόχρηστων χώρων του εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού προ του 1923 τμήματος της πολεοδομικής ενότητας για τους οποίους έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους οι παρόδιες ιδιοκτησίες, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες του ν. 1337/1983 διατάξεις.

Η τυχόν επιπλέον διαφορά επιμερίζεται συμμετρικά προς την εισφορά σε γη της κάθε ιδιοκτησίας όπως υπολογίστηκε κατά τα παραπάνω και τα εμβαδά του επιμερισμού αυτού οφείλονται ως εισφορά της αντίστοιχης ιδιοκτησίας.

Ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης ενός και του αυτού ιδιοκτήτη, που βρίσκεται στα όρια της περιοχής του άρθρου αυτού, κατά την ημερομηνία έκδοσης του π. δ/τος του δεύτερου εδαφίου της προηγούμενης παραγράφου 2, εφόσον αυτό προηγείται, ή του προεδρικού διατάγματος έγκρισης της σχετικής πολεοδομικής μελέτης.

4. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου αυτού δεν οφείλεται εισφορά σε χρήμα. Το δικαίωμα προτίμησης με ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 225 ισχύει και για τις περιπτώσεις του άρθρου αυτού.

Άρθρο 51

Πόροι - οικονομική ενίσχυση

(άρθρο 14 ν. 1337/1983)

1. Για τις επεκτάσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις του κεφαλαίου αυτού ο δήμος ή η κοινότητα πρέπει να είναι σε θέση να διαθέσει τους πόρους που καλύπτουν το 30% τουλάχιστον της δαπάνης για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων υποδομής των περιοχών επεκτάσεων (δρόμοι, δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης κλπ). Στο ποσοστό αυτό δεν περιλαμβάνεται η εισφορά σε χρήμα που προβλέπει το άρθρο 46.

2. Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης το Δημόσιο εξασφαλίζει στον αντίστοιχο δήμο ή κοινότητα τη χρηματοδότηση του 30% της δαπάνης των έργων της προηγούμενης παραγράφου, μέσα στα πλαίσια της δημοσιονομικής και χρηματοδοτικής ικανότητας του κάθε έτους. Ο τρόπος και οι όροι της χρηματοδότησης εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου. Με όμοια απόφαση και μέσα στα πλαίσια των παραπάνω δυνατοτήτων, μπορεί να εγκριθεί η ανάληψη από το Δημόσιο της καταβολής του χρηματοδοτικού κόστους και η παροχή εγγύησης του Δημοσίου, σε περίπτωση που η χρηματοδότηση θα γίνει με μορφή δανεισμού.

Άρθρο 52

Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ)

(άρθρα 20 παρ. 1 περ. α΄ και β΄ και 23 ν. 947/1979, άρθρο 10 παρ. 1 έως 7 πλην τελ. εδ. παρ. 5 και παρ. 13 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 3 ν. 1512/1985, άρθρο 98 παρ. 6 εδάφιο πρώτο ν. 1892/1990)

1. Ενεργός πολεοδομία είναι η με βάση πλήρη πολεοδομικό σχεδιασμό και με την επέμβαση του κράτους, ή του φορέα που εξουσιοδοτείται από αυτό, αναμόρφωση υφιστάμενων ή δημιουργία νέων πολεοδομικών συγκροτημάτων, που εξυπηρετούν λειτουργικά τις ανάγκες της οργανωμένης κοινωνικής διαβίωσης ή απασχόλησης των κατοίκων και ανταποκρίνονται στα φυσικά, οικονομικά και αισθητικά δεδομένα της περιοχής.

2. Η περιοχή η οποία προορίζεται για αναμόρφωση ή ανάπτυξη αυτής με τους παραπάνω τρόπους και μέσα καλείται ζώνη ενεργού πολεοδομίας (ΖΕΠ).

3. Οι ΖΕΠ καθορίζονται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Ο καθορισμός ΖΕΠ μπορεί να γίνει και με το π. δ/γμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το άρθρο 44. Οι ΖΕΠ μπορεί να καταλαμβάνουν το σύνολο ή ορισμένα τμήματα της περιοχής του ΓΠΣ.

4. Η κίνηση της διαδικασίας για τον καθορισμό μιας περιοχής ως ΖΕΠ μπορεί να γίνει α) από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή β) μετά από πρόταση του οικείου ΟΤΑ ή δημοτικής επιχείρησης ή γ) από τη ΔΕΠΟΣ ή εταιρεία μικτής οικονομίας ή δ) μετά από αίτηση νομικού προσώπου δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου που συνοδεύεται από δήλωση της πλειοψηφίας του συνολικού αριθμού των ιδιοκτητών της περιοχής που οι ιδιοκτησίες τους καλύπτουν τα 3/4 τουλάχιστον της επιφάνειας της, ότι συμφωνούν για το χαρακτηρισμό της περιοχής ως ΖΕΠ.

5. Η διαδικασία αυτή καθορισμού μπορεί να αρχίζει μαζί με την εκπόνηση του ΓΠΣ ή και μεταγενέστερα. Στην πρώτη περίπτωση το περίγραμμα της ΖΕΠ συμπεριλαμβάνεται στην πρόταση του ΓΠΣ.

6. Η διαμόρφωση του χώρου για τον παραπάνω σκοπό με βάση εγκεκριμένη μελέτη, η εκτέλεση των βασικών έργων υποδομής και γενικά η οργανωμένη δόμηση μέσα στη ΖΕΠ μέχρι την πλήρη ανάπτυξη ή αναμόρφωση και τη λειτουργική ενεργοποίηση αυτής, συνιστά έργο δημόσιας ωφέλειας.

7. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου και των επόμενων 53 έως και 62, με τις οποίες γίνεται η ανάπτυξη ή αναμόρφωση περιοχής με ενεργό πολεοδομία μπορεί να εφαρμόζονται και χωρίς την έκδοση των π.δ. ή κανονιστικών αποφάσεων που προβλέπονται σ' αυτές. Ειδικότερα: α) αντί για το ειδικό βιβλίο ΖΕΠ που αναφέρεται στο άρθρο 58 και την προβλεπόμενη από το άρθρο αυτό εγγραφή σε ειδικό βιβλίο των υποθηκοφυλακείων, μεταγράφεται το σχετικό π.δ. καταχωρούμενο σε ειδικές μερίδες με τίτλο "Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας" και β) αντί για τις διαδικασίες έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης ΖΕΠ για τον καθορισμό της οποίας προβλέπει το άρθρο 60 παρ. 6, εφαρμόζονται οι διαδικασίες του άρθρου 44.

8. Για την έκδοση του π. δ/τος για τον καθορισμό ΖΕΠ σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου αυτού εφαρμόζεται η διαδικασία του άρθρου 154. Η ίδια διαδικασία εφαρμόζεται και για την έκδοση του π.δ. έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης ΖΕΠ που προβλέπεται από το άρθρο 60 αν η μελέτη αυτή εγκρίνεται χωριστά και δεν έχει εγκριθεί μαζί με την πολεοδομική μελέτη του άρθρου 43.

9. Για το ύψος της εισφοράς σε γη και χρήμα σε ΖΕΠ, εφαρμόζονται αντίστοιχα τα άρθρα 45 παρ. 4 και επόμενες και 46. Εάν μέρος ή και το σύνολο των ΖΕΠ είναι πυκνοδομημένη περιοχή σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, εφαρμόζονται για το προηγούμενο εδάφιο οι παρ. 1 και 2 του άρθρου 45. Σε περίπτωση που ΖΕΠ χαρακτηρίζονται ΖΕΕ σύμφωνα με το άρθρο 221, εφαρμόζονται τα εξής:

α. η εισφορά γης για τις ιδιοκτησίες των φορέων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης ΖΕΠ, όπως αυτοί ορίζονται στα άρθρα 53 και 55, ορίζεται σε ποσοστό 35%.

β. για τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στις πιο πάνω ΖΕΠ και μόνο για τα τμήματα αυτών πάνω από 1.000 τ.μ. οι προβλεπόμενες από το πρώτο εδάφιο της παραγράφου αυτής εισφορές του άρθρου 45 παρ. 4 μειώνονται κατά 10%.

10. Η υποχρέωση εισφοράς γης σύμφωνα με το παρόν άρθρο για τις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε ΖΕΠ εκπληρώνεται με τον ακόλουθο τρόπο:

α. αφαιρείται το κατά περίπτωση προβλεπόμενο ποσοστό της οφειλόμενης αποζημίωσης για την τυχόν ενεργούμενη αναγκαστική απαλλοτρίωση κάθε ιδιοκτησίας μετά το χαρακτηρισμό της περιοχής, ως ΖΕΠ, κατά το μέρος που αυτή αφορά στην αξία της απαλλοτριούμενης γης. Το ποσό που προκύπτει με αυτόν τον τρόπο ότι πρέπει να καταβληθεί στον ιδιοκτήτη δεν μπορεί να είναι λιγότερο από τη συνολική αξία της παραπάνω απαλλοτριούμενης ιδιοκτησίας την οποία είχε κατά το χρόνο ακριβώς πριν το χαρακτηρισμό της περιοχής ως ΖΕΠ.

β. παραχωρείται στον ίδιο ιδιοκτήτη νέα ιδιοκτησία κατά την ανταλλαγή ιδιοκτησιών που τυχόν πραγματοποιείται είτε εκούσια κατά την εφαρμογή προγράμματος ενεργού πολεοδομίας είτε αναγκαστικά κατά τη διενέργεια αστικού αναδασμού. Η νέα ιδιοκτησία που παραχωρείται έχει εμβαδόν μικρότερο από το εμβαδόν της ιδιοκτησίας που διατέθηκε κατά το ποσοστό της εισφοράς.

11. Οι εταιρείες ενεργού πολεοδομίας, νπδδ και ιδ του δημόσιου τομέα μπορούν να συνεχίσουν την εκτέλεση προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας που έχουν αρχίσει με το ίδιο νομικό καθεστώς που τα διέπει κατά την έναρξή τους. Μπορούν επίσης μέσα σε έξι μήνες από την 12.3.1983 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983) να αρχίσουν νέα προγράμματα ενεργού πολεοδομίας πάνω σε ιδιοκτησίες που έχουν αποκτήσει πριν από την 31.1.1983, τηρώντας τις διατάξεις του ν. 1337/1983 πλην εκείνων που αναφέρονται στη νομική φυσιογνωμία των

φορέων που μπορούν να διαχειριστούν τέτοια προγράμματα κατά την παρ. 10 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983. Για την ανάληψη νέων προγραμμάτων μετά την παραπάνω προθεσμία, οι πιο πάνω φορείς οφείλουν να μετατραπούν σε εταιρείες μικτής οικονομίας κατά το επόμενο άρθρο.

12. Η ανάπτυξη ή αναμόρφωση περιοχής με ενεργό πολεοδομία γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού και των επόμενων 53 έως και 62. Στις ΖΕΠ εφαρμόζονται επίσης και οι διατάξεις των άρθρων 224 και 225.

Άρθρο 53

Εταιρίες μικτής οικονομίας

(άρθρο 25 ν. 947/1979)

1. Το Δημόσιο, ΟΤΑ και η ΔΕΠΟΣ είναι δυνατόν να συγκροτούν μεταξύ τους ή μαζί με άλλα νπδδ ή τράπεζες ή δημόσιους οργανισμούς ή ιδρύματα ή οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή με ενδιαφερόμενες εταιρείες ενεργού πολεοδομίας ή και ιδιώτες-ιδιοκτήτες ακινήτων που περιλαμβάνονται σε ορισμένη ΖΕΠ, εταιρεία μικτής οικονομίας που θα έχει αποκλειστικό σκοπό τη μελέτη και εκτέλεση των έργων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης της ζώνης αυτής, και ενδεχόμενα την αγορά ή πώληση ή εκμετάλλευση των ακινήτων που βρίσκονται σ' αυτή.

2. Οι εταιρείες που συνιστώνται με αυτό τον τρόπο αποτελούν νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου. Το Δημόσιο εκπροσωπείται για τη συμμετοχή στις παραπάνω εταιρείες από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

3. Το Δημόσιο, οι ΟΤΑ ή άλλα νπδδ ή δημόσιοι οργανισμοί ή δημόσιες επιχειρήσεις πολεοδομίας και στέγασης οι οποίες συμμετέχουν σε εταιρεία μικτής οικονομίας που έχει αντικείμενο την αναμόρφωση ή ανάπτυξη ΖΕΠ πρέπει να αναλάβουν και να διατηρούν κάθε στιγμή τα τριάντα τέσσερα επί τοις εκατό (34%) τουλάχιστον του μετοχικού κεφαλαίου.

4. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Εσωτερικών, Εμπορίου και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται οι ειδικοί όροι σύστασης και λειτουργίας των παραπάνω εταιρειών μικτής οικονομίας.

Άρθρο 54

Πρόγραμμα ενεργού πολεοδομίας

(άρθρο 26 ν. 947/1979)

1. Το πρόγραμμα, με το οποίο πραγματοποιείται η αναμόρφωση ή ανάπτυξη της ΖΕΠ και εξασφαλίζεται η λειτουργική εκμετάλλευση αυτής, περιλαμβάνει:

α) τον καθορισμό του ανάδοχου φορέα και την ανάληψη του έργου από αυτόν.

β) την κτηματογράφηση της ζώνης.

γ) τη σύνταξη και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της ζώνης.

δ) την κτήση των απαιτούμενων ακινήτων.

ε) τη διευθέτηση του χώρου και την εκτέλεση των έργων υποδομής βάσει των όρων της σύμβασης και των σχετικών μελετών κατά κατηγορία έργων.

στ) τη σύνταξη των κτιριακών μελετών και εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών στους υπό διαμόρφωση οικοδομήσιμους χώρους ή σε μέρος αυτών.

ζ) την αφιέρωση ή παραχώρηση των δημόσιων κλπ κτιρίων ή άλλων εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας προς τους οικείους φορείς και τη διάθεση ή παραχώρηση ή πώληση των οικοδομήσιμων χώρων ή έτοιμων κατοικιών ή διαμερισμάτων ή χώρων επαγγελματικής εγκατάστασης σε ιδιώτες για τη σύμφωνη με τον προορισμό τους εκμετάλλευση ή χρήση.

2. Εάν μέσα σε μία πενταετία από τη δημοσίευση του κατά το άρθρο 52 παρ. 3 π. δ/τος δεν τεθεί σε εφαρμογή το πρόγραμμα της ενεργού πολεοδομίας με τη διευθέτηση του χώρου και την έναρξη των οικοδομικών εργασιών, αίρεται αυτοδίκαια ο χαρακτηρισμός του συνόλου της έκτασης ως ζώνης ενεργού πολεοδομίας.

Άρθρο 55

Ανάδοχος Φορέας

(άρθρο 27 ν. 947/1979)

1. Η μελέτη και εκτέλεση των έργων που αναφέρονται στο άρθρο 52 παρ. 6 μπορεί να αναλαμβάνεται από το Δημόσιο ή δημόσιο οργανισμό ή ΔΕΠΟΣ ή να ανατίθεται απευθείας σε ΟΤΑ ή άλλο νπδδ του οποίου ο σκοπός ταιριάζει στα έργα που πρόκειται να εκτελεστούν εν όψει των χρήσεων γης που προβλέπονται στη ζώνη ή σε εταιρεία μικτής οικονομίας που συνιστάται για το σκοπό αυτό σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 53, μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις.

2. Η πρόσκληση για υποβολή προτάσεων, που υπογράφεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή από εξουσιοδοτημένο από αυτόν όργανο ή δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης και στηρίζεται στη μελέτη της οικιστικής ανάπτυξης ή αναμόρφωσης του συνόλου της περιοχής, περιέχει συγκεκριμένους όρους για τη σύνταξη της γενικής προκαταρκτικής μελέτης των έργων της ζώνης η οποία πρέπει να συνοδεύει τις προτάσεις. Με την παραπάνω πρόσκληση ορίζεται προθεσμία για την υποβολή των προτάσεων και ορίζονται μέχρι τρία βραβεία για τη βράβευση των τριών καλύτερων απ' αυτές.

3. Η υποβολή των παραπάνω προτάσεων σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να δημιουργήσει εκτός από την καταβολή των αθλοθετηθέντων βραβείων, κάποια υποχρέωση προς αυτόν που υποβάλλει την πρόταση.

4. Μετά την υποβολή των προτάσεων με τις γενικές προκαταρκτικές μελέτες, την αξιολόγηση αυτών και την επιλογή της προσφορότερης συνάπτεται προσύμφωνο μεταξύ του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή εκείνου που έχει εξουσιοδοτηθεί από αυτόν και του φορέα που έχει επιλεγεί για ανάληψη των έργων μετά από προηγούμενη έγκριση της οικονομικής επιτροπής που αποτελείται από Υπουργούς. Περίληψη των κύριων στοιχείων του προσυμφώνου δημοσιεύεται σε δύο τουλάχιστον εφημερίδες με φροντίδα της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Με το προσύμφωνο αυτό που στηρίζεται στη γενική προκαταρκτική μελέτη των έργων η οποία προκρίθηκε ως η πιο πρόσφορη, καθορίζονται οι γενικοί όροι σύνταξης της πολεοδομικής μελέτης, η προθεσμία υπογραφής της οριστικής σύμβασης, οι όροι σύνταξης των βασικών μελετών των έργων και παρέχονται οι εγγυήσεις για την υπογραφή της οριστικής σύμβασης. Την υπογραφή του προσυμφώνου ακολουθούν διαπραγματεύσεις για τον καθορισμό των όρων της οριστικής σύμβασης ανάθεσης του έργου βάσει της πολεο-

δομικής μελέτης που συντάσσεται και εγκρίνεται. Εφόσον υπάρχει εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη της ζώνης και συντρέχουν οι υπόλοιποι όροι, είναι δυνατή και η άμεση υπογραφή της οριστικής σύμβασης με τον ανάδοχο που επιλέχθηκε.

5. Αντί για την ανάθεση του έργου σε μια από τις εταιρείες που υπέβαλαν προτάσεις, το Δημόσιο μπορεί να ζητήσει την εκ μέρους αυτών σύσταση κοινοπραξίας ή να συμφωνήσει με αυτές τη σύσταση εταιρίας μικτής οικονομίας που συνιστάται σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 53.

6. Η ανάθεση των παραπάνω έργων μπορεί να γίνει χωριστά: α) Για τη μελέτη, σχεδιασμό και διαμόρφωση του χώρου και για τη μελέτη και εκτέλεση των έργων υποδομής και β) Για τη σύνταξη των κτιριακών μελετών και την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών στους διαμορφωμένους οικοδομήσιμους χώρους, βάσει της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης.

7. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται: α) Τα ειδικότερα στοιχεία και οι εγγυήσεις οι οποίες πρέπει να συνοδεύουν τις υποβαλλόμενες προτάσεις, β) Η διαδικασία και τα όργανα ελέγχου, αξιολόγησης και βράβευσης αυτών, γ) Τα σχετικά με τη διενέργεια των διαπραγματεύσεων, συσχετισμού των λύσεων που προτείνονται, οι όροι και η διαδικασία με την οποία κηρύσσεται ο ανάδοχος έκπτωτος, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την επιλογή του ανάδοχου και την υπογραφή της σύμβασης ανάθεσης των έργων με αυτόν.

Άρθρο 56

Σύμβαση ανάθεσης

(άρθρο 28 ν. 947/1979, άρθρο 10 παρ. 5 τελευταίο εδάφιο ν. 1337/1983)

1. Για τη σύμβαση ανάθεσης του έργου αναμόρφωσης ή ανάπτυξης της ΖΕΠ, πρέπει μεταξύ άλλων να προβλέπονται:

α) Τα έργα διευθέτησης του χώρου, καθώς και τα έργα υποδομής, με τις αναγκαίες για κάθε κατηγορία έργων μελέτες που πρέπει να εκτελεστούν στη ΖΕΠ από τον ανάδοχο. Οι τεχνικοί όροι σύνταξης των ειδικότερων μελετών και εκτέλεσης των έργων αυτών που ανταποκρίνονται στις ισχύουσες διατάξεις για κάθε κατηγορία έργων, περιλαμβάνονται στις τεχνικές προδιαγραφές και συγγραφές υποχρεώσεων που συνοδεύουν τη σύμβαση.

β) Τα έργα δόμησης που πρέπει να εκτελεστούν από τον ανάδοχο και ό,τι αφορά στην κατάρτιση των σχετικών κτιριακών μελετών, την έγκριση αυτών, καθώς και ο τρόπος της άσκησης της τεχνικής επίβλεψης και εποπτείας που ασκείται στο σύνολο των έργων. Οι σχετικοί τεχνικοί όροι περιλαμβάνονται στις τεχνικές προδιαγραφές και συγγραφές υποχρεώσεων που συνοδεύουν τη σύμβαση.

γ) Ο τρόπος διάθεσης στον ανάδοχο των εκτάσεων γης που βρίσκονται στη ζώνη και είναι αναγκαίες για την ενεργοποίηση αυτής.

δ) Οι προθεσμίες εκτέλεσης των έργων στο σύνολό τους ή κατά φάσεις.

ε) Το είδος και το ύψος της αμοιβής ή του ανταλλάγματος το οποίο συμφωνείται να χορηγηθεί στον ανάδοχο καθώς και οι όροι καταβολής της αμοιβής ή χορήγησης του ανταλλάγματος αυτού.

στ) Οι εγγυήσεις που πρέπει να παρασχεθούν από τον ανάδοχο για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που αναλαμβάνει, οι κυρώσεις που επιβάλλονται σε βάρος του αν τις αθετήσει, καθώς και οι περιπτώσεις που συνεπάγονται την κήρυξη αυτού εκπτώτου και τη διαδικασία που πρέπει να τηρηθεί για το σκοπό αυτό.

2. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να καθορίζονται ειδικότερα τα υποχρεωτικά στοιχεία της σύμβασης ανάθεσης του έργου καθώς και να προβλέπονται τύποι τέτοιων συμβάσεων.

3. Ως αντάλλαγμα για τα έργα που θα εκτελεστούν από τον ανάδοχο φορέα και για την εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεών του από την παραπάνω σύμβαση μπορεί να προβλεφθεί η παραχώρηση σε αυτόν της κυριότητας οικοδομήσιμων τμημάτων μέσα στη ΖΕΠ και η αναγνώριση του δικαιώματος εκμετάλλευσης των τμημάτων αυτών με την εκποίηση, εκμίσθωση, οικοδόμηση και πώληση διαμερισμάτων ή με τη χρησιμοποίηση ή αξιοποίηση αυτών με οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο τρόπο στα πλαίσια των νόμιμων όρων δόμησης.

Οι εκτάσεις αυτές καθορίζονται κατά θέση και συνολικό εμβαδόν με τη σύμβαση που αναφέρεται στην παρ. 1 και είναι δυνατό να περιέλθουν στην κυριότητα του αναδόχου είτε με απευθείας παραχώρηση αυτών από το Δημόσιο ή άλλο νπδδ, είτε μετά από πώληση αυτών από τους ιδιοκτήτες τους προς τον ανάδοχο με ελεύθερες διαπραγματεύσεις ή μετά από άσκηση του δικαιώματος προτίμησης με ίσους όρους προσφερόμενου είτε μετά από αναγκαστική απαλλοτρίωση.

4. Με τη σύμβαση ανάθεσης μπορεί, για τη διάθεση των ακινήτων που βρίσκονται στη ΖΕΠ από τον ανάδοχο, να προβλέπονται περιορισμοί που να αναφέρονται ιδιαίτερα:

- στον καθορισμό τιμών πώλησης των κατοικιών ή των άλλων κτισμάτων που βρίσκονται στη ΖΕΠ και εξυπηρετούν τις χρήσεις τις προβλεπόμενες από τη μελέτη της ΖΕΠ ή των χώρων που προορίζονται για οικοδόμηση ή των έτοιμων διαμερισμάτων που ανέλαβε την υποχρέωση να κατασκευάσει ο ανάδοχος ή

- στην καθιέρωση κριτηρίων προτεραιότητας μεταξύ των υποψήφιων αγοραστών.

- στην υποχρεωτική χρησιμοποίηση ορισμένων συγκροτημάτων κατοικιών για εκμίσθωση με ορισμένο μίσθωμα και για ορισμένο χρονικό διάστημα.

- στην παραχώρηση οικοπέδων ή οικοδομημένων συγκροτημάτων σε οργανισμούς στέγασης ή κατοικίας ή σε ιδιώτες των οποίων οι ιδιοκτησίες απαλλοτριώθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 60 παρ. 5. Επίσης είναι δυνατό να προβλέπονται περιορισμοί στο ύψος του συντελεστή κέρδους ή να τίθενται ρήτρες που να αναφέρονται στη διάθεση του υπερβάλλοντος κέρδους ή κάποιου μέρους αυτού για χάρη ορισμένων σκοπών.

5. Η σχετική σύμβαση με τον ανάδοχο φορέα μπορεί να προβλέπει το συμψηφισμό της εισφοράς σε χρήμα ή μέρους της με τις δαπάνες των κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων που κατασκευάζει ο ανάδοχος.

Άρθρο 57

Αναστολή οικοδομικών εργασιών σε ΖΕΠ

(άρθρο 29 ν. 947/1979)

1. Ταυτόχρονα με τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος σύμφωνα με το άρθρο 52 παρ. 3 που προβλέπει

ΖΕΠ αναστέλλεται αυτοδίκαια η χορήγηση οικοδομικών αδειών στα ακίνητα που περιλαμβάνονται στη ζώνη αυτή μέχρι να εκδοθεί το προεδρικό διάταγμα για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της ΖΕΠ σύμφωνα με το άρθρο 60 παρ. 2. Ο χρόνος αυτός δεν είναι δυνατό να είναι μεγαλύτερος από διετία, μπορεί όμως να παραταθεί για εξαιρετικούς λόγους για ένα ακόμη έτος με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2. Αν παρέλθουν άπρακτες οι παραπάνω προθεσμίες αίρεται αυτοδίκαια ο χαρακτηρισμός του συνόλου της έκτασης ως ΖΕΠ.

Άρθρο 58

Δημοσιότητα

(άρθρο 30 ν. 947/1979)

1. Το π. δ/γμα του άρθρου 52 παρ. 3 κοινοποιείται με φροντίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στο κατά τόπο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο και καταχωρείται σε ειδικό βιβλίο με τον τίτλο "ζώνη ενεργού πολεοδομίας", μαζί με σημείωση της ονομασίας του δήμου ή της κοινότητας ή της τοποθεσίας στην οποία βρίσκεται κάθε ζώνη. Αν τυχόν υπάρχει κτηματολόγιο γίνεται η πρέπουσα καταχώρηση σε αυτό.

2. Η σύμβαση ανάθεσης του έργου αναμόρφωσης ή ανάπτυξης ΖΕΠ δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

3. Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι λεπτομέρειες τήρησης του παραπάνω βιβλίου και τα στοιχεία που καταχωρούνται ή σημειώνονται σε αυτό.

Άρθρο 59

Κτηματογράφηση ζώνης ενεργού πολεοδομίας

(άρθρο 31 ν. 947/1979)

1. Αμέσως μετά τη δημοσίευση του δ/τος σύμφωνα με το άρθρο 52 παρ. 3 που καθορίζει τη ΖΕΠ, ενεργείται κτηματογράφηση του συνόλου της έκτασης της ζώνης για τον καθορισμό των ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε αυτήν, της θέσης, των ορίων και του εμβαδού κάθε μίας, καθώς και για τον προσδιορισμό των οικοδομών ή άλλων μονίμων εγκαταστάσεων ή έργων που βρίσκονται μέσα σε αυτές.

2. Η κτηματογράφηση ενεργείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή από ειδικό οργανισμό κτηματογραφήσεων ή από αυτόν με τον οποίο καταρτίστηκε το προσύμφωνο που αναφέρεται στο άρθρο 55 παρ. 4, ή και από τρίτο ιδιώτη ή εταιρεία και περιλαμβάνει τη σύνταξη κτηματογραφικού χάρτη που απεικονίζει τις επί μέρους ιδιοκτησίες και τις οικοδομές ή άλλες κατασκευές που βρίσκονται σ' αυτές, καθώς και τη σύνταξη κτηματολογικού πίνακα όπου καταγράφονται οι φερόμενοι ως ιδιοκτήτες των ιδιοκτησιών που φαίνονται στον κτηματολογικό χάρτη, το εμβαδόν κάθε ιδιοκτησίας, τα κύρια προσδιοριστικά στοιχεία των οικοδομών ή άλλων κατασκευών που υπάρχουν σε αυτές και κάθε άλλο χρήσιμο στοιχείο. Οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες είναι υποχρεωμένοι μέσα σε ένα τρίμηνο από τη δημοσίευση του π. δ/τος σύμφωνα με το άρθρο 52 παρ. 3 να καταθέσουν στην αρμόδια υπηρεσία ή το φορέα ή ιδιώτη που ανέλαβε την κτηματογράφηση, δήλωση ιδιοκτησίας προσκομίζοντας και επικυρωμένα αντίγραφα των τίτλων ιδιοκτησίας τους. Σε περίπτωση παράλειψής τους ο κτηματολογικός πίνακας συντάσσεται με βάση κάθε υφιστάμενο νόμιμο στοιχείο.

3. Ο κτηματολογικός χάρτης που καταρτίστηκε και ο πίνακας κοινοποιούνται στον οικείο δήμο ή κοινότητα, όπου και παραμένουν επί ένα μήνα στη διάθεση του κοινού για ενημέρωση αυτού. Για το γεγονός αυτό τοιχοκολλάται ανακοίνωση η οποία δημοσιεύεται σε μία τουλάχιστον ημερήσια ή εβδομαδιαία τοπική εφημερίδα και σε μία ημερήσια εφημερίδα των Αθηνών ή της Θεσσαλονίκης.

Η παραπάνω μηνιαία προθεσμία αρχίζει από την ημέρα της τελευταίας δημοσίευσης ή από την ημέρα της τοιχοκόλλησης της ανακοίνωσης, αν αυτή έγινε μεταγενέστερα.

4. Επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον ενώπιον του κατά τόπον αρμόδιου μονομελούς πρωτοδικείου κατά του κτηματολογικού χάρτη και του πίνακα, μέσα σε προθεσμία δύο μηνών από την ημέρα της τελευταίας δημοσίευσης στον τύπο της ανακοίνωσης που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο.

Η προσφυγή εκδικάζεται κατά τη διαδικασία για τα ασφαλιστικά μέτρα των άρθρων 682 και επόμενα του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Η απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου δεν υπόκειται σε κανένα ένδικο μέσον, αλλά η έκδοση αυτής ή η πάροδος άπρακτης της προθεσμίας για την άσκηση της προσφυγής δεν εμποδίζει την άσκηση τακτικής αναγνωριστικής ή διεκδικητικής αγωγής, της οποίας το αντικείμενο μετατρέπεται, σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου, στην αντίστοιχη αξία αυτού. Σε περίπτωση αποδοχής της προσφυγής ή της τακτικής αναγνωριστικής ή διεκδικητικής αγωγής, διορθώνεται υποχρεωτικά ο κτηματολογικός πίνακας σύμφωνα με όσα ορίζονται στην οικεία απόφαση.

Άρθρο 60

Πολεοδομική μελέτη Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας

(άρθρο 32 ν. 947/1979)

1. Η πολεοδομική μελέτη της ΖΕΠ συντάσσεται: α) είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή από δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης που εποπτεύεται από αυτό, και αν εγκριθεί σύμφωνα με όσα ορίζονται παρακάτω, αποτελεί στοιχείο της σύμβασης που καταρτίζεται με τον ανάδοχο β) είτε από τον ανάδοχο φορέα που ορίζεται σύμφωνα με το άρθρο 55 μέσα στα πλαίσια της μελέτης οικιστικής ανάπτυξης ή αναμόρφωσης της περιοχής του άρθρου 38 και σύμφωνα με τους όρους και δεσμεύσεις που επιβάλλονται με το προσύμφωνο του άρθρου 55 παρ. 4.

2. Η παραπάνω μελέτη εγκρίνεται και αρχίζει να ισχύει με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνωμοδότηση του ΚΣΧΟΠ.

3. Η πολεοδομική μελέτη της παραγράφου 1 περιέχει:

α) τις ειδικές χρήσεις γης και τους πρόσθετους περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις που αναφέρονται σε κάθε μία από αυτές,

β) τους προβλεπόμενους κάθε είδους κοινόχρηστους χώρους (οδούς, πλατείες, κοινόχρηστους κήπους και άλ-

ση, πρασιές και άλλους για κοινωφελείς σκοπούς αναγκαίους κοινόχρηστους χώρους),

γ) τα προβλεπόμενα δημόσια ή κοινωφελή κτίρια καθώς και τα έργα και εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας που προβλέπονται στη ζώνη,

δ) τους οικοδομήσιμους χώρους,

ε) τους όρους και περιορισμούς δόμησης,

στ) πρόσθετους όρους που αναφέρονται στα χρησιμοποιούμενα δομικά υλικά, τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων και γενικά την αισθητική διαμόρφωση όλου του χώρου, τα ελάχιστα όρια μεγέθους των οικοδομών, τον τρόπο διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων και τις υποχρεώσεις που είναι συναφείς με τους όρους αυτούς,

ζ) το ποσοστό εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών που βρίσκονται στη ζώνη,

η) τη λήψη ειδικών μέτρων για την αντιμετώπιση ιδιαίτερων πολεοδομικών ή κοινωνικών προβλημάτων που προκύπτουν από την ενεργοποίηση της ζώνης και την εφαρμογή του οικείου προγράμματος, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία ειδική ρύθμιση για την πλήρη ενεργοποίηση της ζώνης.

4. Η πολεοδομική μελέτη συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο, όπου φαίνεται η διαμόρφωση όλου του χώρου, οι εκτάσεις στις οποίες αναφέρεται κάθε ειδική χρήση γης, οι δημιουργούμενοι κοινόχρηστοι γενικά χώροι, οι θέσεις των δημόσιων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων, καθώς και άλλων έργων και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, οι οικοδομήσιμοι χώροι, η θέση, το σχήμα και οι διαστάσεις των οικοπέδων που διαμορφώνονται, καθώς και η θέση των κτιρίων μέσα σε αυτά . Το σχέδιο αυτό δημοσιεύεται σε φωτοσμίκρυνση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μαζί με τα στοιχεία της μελέτης που αναφέρονται στην παράγραφο 3.

5. Εάν υπάρχουν κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις μέσα σε ιδιοκτησίες και βρίσκονται στη ζώνη, η διατήρηση και η χρήση αυτών καθορίζονται από την πολεοδομική μελέτη.

Στην αντίθετη περίπτωση, αν χαρακτηρίζονται ότι πρέπει να κατεδαφιστούν, οι ιδιοκτησίες αγοράζονται από τον ανάδοχο φορέα ή απαλλοτριώνονται για λογαριασμό του και ο ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει την εγκατάστασή του μέσα στη ΖΕΠ σύμφωνα με όσα προβλέπονται ειδικότερα από τη σύμβαση ανάθεσης του έργου.

6. Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται ειδικότερα η διαδικασία κατάρτισης και έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, τα όργανα, ΟΤΑ ή άλλοι ενδιαφερόμενοι οργανισμοί ή σύλλογοι που γνωμοδοτούν για το περιεχόμενό της, τα σχετικά με την ενημέρωση του κοινού, με τον τρόπο που λαμβάνονται υπόψη τα κοινωνικά προβλήματα που δημιουργούνται και τον τρόπο αντιμετώπισης αυτών, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Άρθρο 61

Απόκτηση ακινήτων της ΖΕΠ

(άρθρο 33 ν. 947/1979)

1. Οι αναγκαίες εκτάσεις για την ενεργοποίηση της ζώνης και την εφαρμογή του προγράμματος αυτής τίθενται στη διάθεση του φορέα που αναφέρεται στο άρθρο 55 παρ. 1 είτε με απευθείας παραχώρηση αυτών από το Δημόσιο ή άλλο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, είτε μετά από άσκηση του δικαιώματος επί ίσοις όροις προτίμησης σύμφωνα με το άρθρο 225, είτε μετά από αναγκαστική απαλλοτρίωση αυτών σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 285. Το Δημόσιο έχει υποχρέωση να διαθέσει αμέσως στον ανάδοχο τα ακίνητα τα οποία ανήκουν σ' αυτό ή περιήλθαν σ' αυτό μετά την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ή την αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ αυτού.

2. Επιτρέπεται πάντοτε η απόκτηση ακινήτων μέσα στη ΖΕΠ με ειδικά συμφωνούμενο τίμημα ή αντάλλαγμα μετά από ελεύθερες διαπραγματεύσεις από το Δημόσιο ή δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης, ή από τον ανάδοχο φορέα σύμφωνα με το άρθρο 55. Το αντάλλαγμα μπορεί να είναι παροχή ίσης αξίας είτε οικοπέδου, είτε κτιρίου, ή διαμερίσματος, αν πρόκειται για διηρημένη κατά κτίρια ή κατά ορόφους ιδιοκτησία αντίστοιχα από τα τελικά οικόπεδα ή κτίρια της ζώνης που διαμορφώνονται.

3. Για το εύλογο του τιμήματος ή του ανταλλάγματος γνωμοδοτεί, πριν την αγορά ή τη σύμβαση για την ανταλλαγή, τριμελής επιτροπή που αποτελείται από ένα πρόεδρο διοικητικού πρωτοδικείου ή το νόμιμο αναπληρωτή του, από τον αρμόδιο οικονομικό έφορο της τοποθεσίας του ακινήτου και από έναν ανώτερο υπάλληλο της πολεοδομικής υπηρεσίας. Η επιτροπή ορίζεται για κάθε ζώνη με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, και αποφασίζει αφού λάβει υπόψη τα υπάρχοντα στοιχεία μεταβίβασης ακινήτων στην περιοχή ή τις τιμές μονάδος που έχουν ήδη ορισθεί για αναγκαστικές απαλλοτριώσεις και κάθε άλλο νόμιμο στοιχείο. Η αγορά ή ανταλλαγή που αναφέρεται στην παράγραφο 2 δεν μπορεί να συμφωνηθεί με τίμημα ή αντάλλαγμα ανώτερο από αυτό που η παραπάνω επιτροπή εκτιμά ότι καλύπτει πλήρως την αξία του ακινήτου κατά το χρόνο της αγοράς ή ανταλλαγής. Ο τρόπος συγκρότησης της παραπάνω επιτροπής, τα σχετικά με το διορισμό των αναπληρωματικών μελών, τη διαδικασία ενώπιον αυτής, τα ειδικότερα στοιχεία και κριτήρια εκτίμησης καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

4. Με τη σύμβαση που καταρτίζεται με τον ανάδοχο είναι δυνατό να οριστεί ότι εφόσον ιδιοκτήτης ζητά την ανταλλαγή ακινήτου του που βρίσκεται μέσα στη ζώνη με αντάλλαγμα την παροχή σε αυτόν οικοδομήσιμου χώρου που θα διαμορφωθεί με την πολεοδομική μελέτη ή με αντάλλαγμα έτοιμη κατοικία ή διαμέρισμα από αυτά που θα κατασκευασθούν σύμφωνα με το οικείο πρόγραμμα, τότε η παραχώρηση με ανταλλαγή, ίσης τουλάχιστον αξίας οικοπέδου ή κατοικίας ή διαμερίσματος είναι υποχρεωτική.

5. Εκτάσεις που απαλλοτριώθηκαν αναγκαστικά για δημόσια ωφέλεια και δεν χρησιμοποιήθηκαν για το σκοπό για τον οποίο απαλλοτριώθηκαν πριν τη δημοσίευση του π. δ/τος του άρθρου 52 παρ. 3, διατίθενται υποχρεωτικά εφόσον περιληφθούν σε ΖΕΠ για την εκπλήρωση του προγράμματος αυτής μετά από κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και τον Υπουργό που είναι κατά περίπτωση αρμόδιος.

6. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται τα όργανα στα οποία ανατίθεται η

διαπραγμάτευση, καθώς και εκείνα τα οποία αποφασίζουν τη σύναψη της σύμβασης αγοράς ή ανταλλαγής, τη διαδικασία που πρέπει να τηρηθεί και τα σχετικά με την υπογραφή της σύμβασης, τα στοιχεία που πρέπει να προσκομιστούν από τον πωλητή, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 62
Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας
(άρθρο 34 ν. 947/1979)

1. Μετά την απόκτηση και διάθεση, σύμφωνα με τις διατάξεις του προηγούμενου άρθρου, στον ανάδοχο φορέα των αναγκαίων εκτάσεων για την ενεργοποίηση της ζώνης ή και πριν την ολοκλήρωση αυτών, όπου είναι τεχνικά δυνατό, ο ανάδοχος φορέας εκτελεί τα έργα διαμόρφωσης του χώρου καθώς και τα έργα υποδομής, όπως αυτά προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη και τη σύμβαση που υπογράφηκε από αυτόν.

2. Στη συνέχεια ή και παράλληλα με τα έργα της παραγράφου 1 εφόσον αυτό είναι τεχνικά δυνατό, ο ίδιος όπως παραπάνω φορέας ή και άλλος ανάδοχος εάν τα παραπάνω έργα έχουν ανατεθεί χωριστά σε αυτόν, σύμφωνα με το άρθρο 55 παρ. 6, συντάσσει τις κτιριακές μελέτες και εκτελεί τα οικοδομικά έργα στους οικοδομήσιμους χώρους που διαμορφώνονται με βάση την πολεοδομική μελέτη και τη σύμβαση που υπογράφηκε από αυτόν.

3. Ταυτόχρονα με την έναρξη των έργων σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους εφαρμόζονται τα μέτρα βοήθειας που προβλέπονται από την οικεία σύμβαση προς τους ιδιώτες που είναι εγκατεστημένοι στη ζώνη για τη στέγαση ή επαγγελματική αποκατάσταση αυτών σε άλλους κοντινούς χώρους ή οικισμούς, οριστικά ή μέχρι την επανεγκατάσταση αυτών μέσα στη ζώνη που ενεργοποιήθηκε σύμφωνα με τους όρους της οικείας μελέτης.

4. Κάθε διαφορά μεταξύ του Δημοσίου ή δημοσίου οργανισμού ή δημόσιας επιχείρησης πολεοδομίας και στέγασης και του ανάδοχου φορέα για το κύρος, την ερμηνεία και εφαρμογή όρων της σύμβασης ή για την εκτέλεση των έργων μπορεί να επιλύεται με διαιτησία σύμφωνα με όσα ορίζονται ειδικότερα από τη σύμβαση. Κάθε διαφορά μεταξύ του ανάδοχου και ιδιωτών που είναι εγκατεστημένοι στο χώρο της ζώνης σχετικά με την απομάκρυνση αυτών, τη στέγαση ή επαγγελματική στέγαση αυτών ή την επανεγκατάστασή τους στις κατασκευαζόμενες νέες οικιστικές μονάδες, υπάγεται στην αρμοδιότητα του μονομελούς πρωτοδικείου και εκδικάζεται σύμφωνα με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Κατά της απόφασης που εκδίδεται επιτρέπεται ή άσκηση του ένδικου μέσου της αίτησης αναίρεσης για τους λόγους που αναφέρονται στο άρθρο 560 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

5. Όσοι επανεγκαθίστανται ή εγκαθίστανται για πρώτη φορά στη ΖΕΠ, με απόκτηση κατά κυριότητα οικοπέδου, χώρου επαγγελματικής εγκατάστασης, κατοικίας, ιδανικού μεριδίου ή διαμερίσματος κατ' όροφο ιδιοκτησίας βαρύνονται με την εισφορά σε χρήμα του άρθρου 52 παρ. 9 την οποία καταβάλουν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 46. Οι ιδιοκτησίες που υπάρχουν πριν την ενεργοποίηση της ζώνης και διατηρούνται ακόμα, βαρύνονται με την εισφορά σε γη σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 52 παρ. 9.

6. Στις οικοδομήσιμες εκτάσεις και οικόπεδα που δημιουργούνται από την ενεργοποίηση της ζώνης επιτρέπεται η σύσταση διαιρεμένων κατά κτίρια ή μέρη αυτών, ιδιοκτησιών χωρίς κατάτμηση σε μικρότερα οικόπεδα καθώς και η σύσταση διαιρεμένων κατά ορόφους ιδιοκτησιών. Η σύσταση των διαιρεμένων αυτών ιδιοκτησιών (κάθετες και οριζόντιες συνιδιοκτησίες) επιτρέπεται να γίνεται και με μονομερή δικαιοπραξία που καταρτίζεται από τον ανάδοχο φορέα με δήλωσή του σε συμβολαιογράφο που καταχωρείται νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών ή στο οικείο κτηματολόγιο.

7. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να ρυθμίζονται τα σχετικά με την εποπτεία και τον έλεγχο των έργων από το Δημόσιο ή τον οικείο δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης, τα σχετικά με τη συνδρομή ή συμμετοχή άλλων δημόσιων υπηρεσιών ή οργανισμών και επιχειρήσεων κοινής ωφέλειας στην ενεργοποίηση της ζώνης καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

8. Η μέριμνα για τη συντήρηση, καθαριότητα και κανονική χρήση κοινών ιδιόκτητων χώρων που δημιουργούνται στη ΖΕΠ, η συντήρηση και ανανέωση του κοινόχρηστου τεχνικού εξοπλισμού και η συντήρηση των έργων υποδομής, η φροντίδα για τη διατήρηση, προστασία και βελτίωση των χώρων πρασίνου και η αντιμετώπιση όλων των ζητημάτων που ανακύπτουν από τη λειτουργία της ζώνης, ανήκει από κοινού, με την επιφύλαξη των αρμοδιοτήτων των οικείων δήμων ή κοινοτήτων, σε όλους τους ιδιοκτήτες των ακινήτων της ζώνης και ασκείται με βάση κανονισμούς εγκρινόμενους από τη γενική συνέλευση των ιδιοκτητών της ζώνης. Μέχρι τη σύνταξη και έγκριση τέτοιου κανονισμού τα παραπάνω ζητήματα ρυθμίζονται από προσωρινό κανονισμό που συντάσσεται από τον ανάδοχο και εγκρίνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Με τον προσωρινό αυτό κανονισμό καθορίζεται το ποσοστό ψήφων κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας της ζώνης, καθώς και ο τρόπος εκπροσώπησης των ιδιοκτητών αυτής στη γενική συνέλευση των ιδιοκτητών της ζώνης. Οι αποφάσεις της γενικής αυτής συνέλευσης λαμβάνονται με πλειοψηφία των δύο τρίτων του συνόλου των ψήφων, εκτός αν πρόκειται για θέματα του προηγούμενου εδαφίου οπότε απαιτείται ομόφωνη απόφαση των μελών της γενικής συνέλευσης για την τροποποίηση των ρυθμίσεων αυτών.

9. Με την πολεοδομική μελέτη είναι δυνατό να προβλεφθεί η σύσταση αναγκαστικού συνεταιρισμού των ιδιοκτητών της ζώνης για την αντιμετώπιση των ζητημάτων της παραγράφου 8 καθώς και κάθε άλλου ζητήματος που αφορά στη συμβίωση των εγκατεστημένων στη ζώνη και σχετικά με τις προκύπτουσες σχέσεις και ανάγκες από την ιδιοκτησία αυτών. Σε περίπτωση σύστασης αναγκαστικού συνεταιρισμού διαχείρισης τα θέματα της παραγράφου 8 ρυθμίζονται με το καταστατικό που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

10. Στους συνεταιρισμούς που συστήνονται με αυτό τον τρόπο εφαρμόζονται ανάλογα όσα ορίζονται στα άρθρα 67 έως 69 και 74 παρ. 2.

Άρθρο 63

Ζώνες αστικού αναδασμού (ΖΑΑ)

(άρθρα 20 παρ. 1 περ. α και β και 35 ν. 947/1979, άρθρο 10 παρ. 1 έως 7 πλην τελ. εδ. παρ. 5 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 3 ν. 1512/1985 και άρθρο 98 παρ. 6 εδ. πρώτο ν. 1892/1990)

1. Αστικός αναδασμός μέσα σε ΓΠΣ είναι το σύνολο των διαδικασιών, οι οποίες αποσκοπούν στην πολεοδομική ενεργοποίηση αυτής με τη συνεισφορά των ιδιοκτησιών τους από όλους τους ιδιοκτήτες για τη δημιουργία ή διαμόρφωση και εκ νέου παραχώρηση σε αυτούς οικοδομήσιμων γενικά χώρων που να εξυπηρετούν τις χρήσεις γης που προβλέπονται για την οικεία ζώνη.

2. Τα οικόπεδα που δημιουργούνται με τον αναδασμό και παραχωρούνται στους ιδιοκτήτες που συνεισέφεραν ακίνητα, με τα κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις που τυχόν υπάρχουν σε αυτά πρέπει να έχουν ίση τουλάχιστον αξία με την αξία του συνόλου του ακινήτου που συνεισέφερε ο καθένας μετά την αφαίρεση της εισφοράς σύμφωνα με το άρθρο 45.

3. Η ΖΑΑ καθορίζεται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Ο καθορισμός ΖΑΑ μπορεί να γίνει και με το π. δ/γμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης κατά το άρθρο 44.

4. Η κίνηση της διαδικασίας για τον καθορισμό μιας περιοχής ως ΖΑΑ μπορεί να γίνει α) από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή β) μετά από πρόταση του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης ή δημοτικής επιχείρησης ή γ) από τη ΔΕΠΟΣ ή εταιρεία μικτής οικονομίας ή δ) μετά από αίτηση νομικού προσώπου δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου που συνοδεύεται με δήλωση της πλειοψηφίας του συνολικού αριθμού των ιδιοκτητών της περιοχής που οι ιδιοκτησίες τους καλύπτουν τα 3/4 τουλάχιστον της επιφάνειάς της, ότι συμφωνούν για το χαρακτηρισμό της περιοχής ως ΖΑΑ.

5. Η διαδικασία αυτή καθορισμού μπορεί να αρχίζει μαζί με την εκπόνηση του ΓΠΣ ή και μεταγενέστερα. Στην πρώτη περίπτωση το περίγραμμα της ΖΑΑ συμπεριλαμβάνεται στην πρόταση του ΓΠΣ.

6. Οι διατάξεις του παρόντος και των επόμενων άρθρων 64 έως και 78, με τις οποίες γίνεται ανάπτυξη ή αναμόρφωση περιοχής με αστικό αναδασμό, μπορεί να εφαρμόζονται και χωρίς την έκδοση των π.δ. ή κανονιστικών αποφάσεων που προβλέπονται σ' αυτές. Ειδικότερα: α) αντί των ειδικών βιβλίων ΖΑΑ που αναφέρονται στο άρθρο 65 και της προβλεπόμενης από το άρθρο αυτό εγγραφής σε ειδικό βιβλίο των υποθηκοφυλακείων, μεταγράφεται το σχετικό π.δ. καταχωρούμενο σε ειδικές μερίδες με τίτλο "Ζώνες Αστικού Αναδασμού" και β) αντί των διαδικασιών έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης ΖΑΑ για τον καθορισμό των οποίων προβλέπει το άρθρο 72 παρ. 5 εφαρμόζονται οι διαδικασίες του άρθρου 44. Η σχετική σύμβαση με τον ανάδοχο φορέα μπορεί να προβλέπει το συμψηφισμό της εισφοράς σε χρήμα ή μέρους της με τις δαπάνες των κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων που κατασκευάζει ο ανάδοχος.

7. Για την έκδοση του π. δ/τος καθορισμού ΖΑΑ σύμφωνα με την παρ.3 του άρθρου αυτού εφαρμόζεται η διαδικασία του άρθρου 154. Η ίδια διαδικασία εφαρμόζεται και για την έκδοση των π.δ/των έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης ΖΑΑ που προβλέπεται από το άρθρο 72, αν η μελέτη αυτή εγκρίνεται χωριστά και δεν έχει εγκριθεί μαζί με την πολεοδομική μελέτη του άρθρου 43.

8. Για το ύψος της εισφοράς σε γη και χρήμα σε ΖΑΑ εφαρμόζονται αντίστοιχα τα άρθρα 45 παρ.4 και επόμενες και 46. Εάν μέρος ή και το σύνολο της είναι πυκνοδομημένη περιοχή σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, εφαρμόζονται αντί του προηγούμενου εδαφίου οι παρ. 1 και 2 του άρθρου 45. Σε περίπτωση που ΖΑΑ χαρακτηρίζεται σύμφωνα με το άρθρο 47 ΖΕΕ, εφαρμόζονται τα εξής:

α) η εισφορά γης για τις ιδιοκτησίες των φορέων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης ΖΑΑ, όπως αυτοί ορίζονται από το άρθρο 64 ορίζεται σε ποσοστό 35%

β) για τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στις πιο πάνω ΖΕΕ και μόνο για τα τμήματα αυτών πάνω από 1.000 τ.μ. οι προβλεπόμενες από το πρώτο εδάφιο της παραγράφου αυτής εισφορές του άρθρου 45 παρ. 4 μειώνονται κατά 10%.

9. Η εκπλήρωση της εισφοράς γης γίνεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παρ. 10 του άρθρου 52.

Άρθρο 64

Τρόποι διενέργειας αστικού αναδασμού

(άρθρο 36 ν. 947/1979)

1. Ο αστικός αναδασμός ορισμένης ζώνης μπορεί να αναληφθεί και εκτελεστεί είτε απευθείας από το Δημόσιο, ή από δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης, είτε από αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό που συστήνεται με π.δ. που προβλέπεται από το άρθρο 63 παρ. 3 ή με μεταγενέστερο π.δ. που έχει ως αντικείμενο τη σύσταση τέτοιου συνεταιρισμού. Επίσης ο αστικός αναδασμός μπορεί να αναληφθεί και εκτελεστεί με συνεργασία δημόσιου οργανισμού ή δημόσιας επιχείρησης πολεοδομίας και στέγασης και αναγκαστικού οικοδομικού συνεταιρισμού.

2. Εφόσον ο αναδασμός εκτελείται από το Δημόσιο ή δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης, οι ιδιοκτήτες της ζώνης μπορούν οπωσδήποτε να συστήσουν οικοδομικό συνεταιρισμό για υποβοήθηση του έργου του αναδασμού, που διέπεται από τις διατάξεις για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

Άρθρο 65

Δημοσιότητα αστικού αναδασμού

(άρθρο 37 ν. 947/1979)

1. Το προεδρικό διάταγμα του άρθρου 63 παρ. 3 που προβλέπει ΖΑΑ, κοινοποιείται με επιμέλεια του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στο κατά τόπο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο και καταχωρείται σε ειδικό βιβλίο με τίτλο "Ζώνη αστικού αναδασμού", με σημείωση της ονομασίας του δήμου ή της κοινότητας ή της τοποθεσίας στην οποία βρίσκεται κάθε ζώνη. Αν τυχόν υπάρχει κτηματολόγιο γίνεται η πρέπουσα καταχώρηση σε αυτό.

2. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι λεπτομέρειες για την τήρηση του παραπάνω βιβλίου και τα στοιχεία που καταχωρούνται ή σημειώνονται σε αυτό.

Άρθρο 66

Διαδικασία αστικού αναδασμού

(άρθρο 38 ν. 947/1979)

1. Η διαδικασία του αστικού αναδασμού περιλαμβάνει τα ακόλουθα στάδια:

α) συγκρότηση αναγκαστικού οικοδομικού συνεταιρισμού.

β) κτηματογράφηση περιοχής.

γ) σύνταξη και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

δ) εκτίμηση και καθορισμός της αξίας των συνεισφερομένων ακινήτων.

ε) εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης και παραχώρηση των οικοδομήσιμων εκτάσεων στα μέλη του συνεταιρισμού.

στ) εκκαθάριση του οικοδομικού συνεταιρισμού.

2. Εφόσον η εκτέλεση του αστικού αναδασμού αναλαμβάνεται κατευθείαν από το Δημόσιο ή δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης, η παραπάνω διαδικασία περιορίζεται στα στάδια με στοιχεία β΄ έως ε΄.

Άρθρο 67

Συγκρότηση οικοδομικού συνεταιρισμού

(άρθρο 39 ν. 947/1979)

1. Από τη δημοσίευση του π. δ/γματος της παρ. 3 του άρθρου 63 και εφόσον αυτό προβλέπει ειδικά τη σύσταση αναγκαστικού οικοδομικού συνεταιρισμού, όλοι οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στη ΖΑΑ, στους οποίους συμπεριλαμβάνονται και το Δημόσιο και τα νπδδ για τα ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία αυτών, αποτελούν αυτοδίκαια αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό. Εφόσον η ΖΑΑ καλύπτει μεγαλύτερη έκταση και μάλιστα έκταση που υπάγεται σε διάφορους δήμους ή κοινότητες είναι δυνατό να συνιστώνται δύο ή περισσότεροι συνεταιρισμοί, για καθένα από τους οποίους καθορίζεται και ιδιαίτερη περιφέρεια μέσα στην παραπάνω ζώνη. Ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στα όρια μεταξύ δύο συνεταιρισμών υπάγονται εξ ολοκλήρου στο συνεταιρισμό στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το μεγαλύτερο τμήμα αυτών.

2. Σκοπός του οικοδομικού συνεταιρισμού είναι η προώθηση και ολοκλήρωση των διαδικασιών οι οποίες απαιτούνται για την κτηματογράφηση της περιοχής και τη σύνταξη, έγκριση και εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης της ζώνης, τη διαμόρφωση των νέων οικοπέδων και τη διανομή αυτών μεταξύ των μελών του σύμφωνα με το λόγο της αξίας της ιδιοκτησίας του καθένα. Ο οικοδομικός συνεταιρισμός μπορεί επίσης να αναλαμβάνει ή και να αναθέτει σε τρίτους την εκτέλεση των έργων υποδομής για τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και γενικά την αρτιότερη διαμόρφωση και την αξιοποίηση των εκτάσεων που βρίσκονται μέσα στη ζώνη, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη. Εφόσον μέσα στη ΖΑΑ περιλαμβάνονται και ιδιωτικά δάση ή δασικές εκτάσεις, ο συνεταιρισμός αναλαμβάνει και τη φροντίδα της διατήρησης, ανάπτυξης και προστασίας αυτών. Στην περίπτωση αυτή και εφόσον ολοκληρώσει το κύριο έργο του διατηρείται μετά τη διάλυσή του ως αναγκαστικός δασικός συνεταιρισμός που έχει σκοπό τη διατήρηση, ανάπτυξη και προστασία των δασικών ιδιοκτησιών που ανήκουν στα μέλη του.

3. Στα δικαιώματα των αρχικών μελών του συνεταιρισμού υποκαθίστανται αυτοδίκαια οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι αυτών αμέσως μετά τη μεταγραφή του τίτλου σύμφωνα με τον οποίο αποκτήθηκε η κυριότητα. Οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι δεν μπορούν να ασκήσουν τα δικαιώματά τους από τη διαδοχή ως μέλη του συνεταιρισμού πριν να καταθέσουν δήλωση προς τον πρόεδρο του συνεταιρισμού για την απόκτηση της κυριότητας.

Άρθρο 68

Νομική προσωπικότητα και ευθύνη

(άρθρο 40 ν. 947/1979)

1. Οι αναγκαστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί που συγκροτούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου είναι νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου και δεν έχουν εμπορική ιδιότητα.

2. Για τις υποχρεώσεις του συνεταιρισμού προς τρίτους και εφόσον για την ικανοποίηση των δανειστών δεν επαρκεί η περιουσία του συνεταιρισμού, ευθύνονται σε ολόκληρο και τα μέλη του μέχρι την αξία της ιδιοκτησίας του καθένα. Οι δανειστές μέλους του συνεταιρισμού δεν έχουν δικαίωμα στην περιουσία του συνεταιρισμού ή στις ιδιοκτησίες των άλλων μελών.

Άρθρο 69

Οργάνωση και λειτουργία του συνεταιρισμού

(άρθρο 41 ν. 947/1979)

1. Έδρα του συνεταιρισμού είναι ο δήμος ή η κοινότητα στην οποία βρίσκεται η ΖΑΑ ή η μεγαλύτερη έκταση αυτής. Η επωνυμία του συνεταιρισμού περιλαμβάνει το χαρακτηρισμό του ως αναγκαστικού οικοδομικού συνεταιρισμού και την ονομασία του δήμου ή της κοινότητος ή της τοποθεσίας στην οποία βρίσκεται η ζώνη του αστικού αναδασμού.

2. Η γενική συνέλευση του συνεταιρισμού είναι το ανώτατο όργανο αυτού και αποφασίζει για κάθε θέμα το οποίο δεν ανήκει στην αρμοδιότητα άλλου οργάνου. Κάθε μέλος έχει μία ψήφο για κάθε πεντακόσια τετραγωνικά μέτρα μέχρι έκταση δύο στρεμμάτων, μία ψήφο για κάθε χίλια τετραγωνικά μέτρα για τις εκτάσεις που είναι μεγαλύτερες των δύο στρεμμάτων και μέχρι δέκα στρέμματα και μία ψήφο για κάθε πέντε στρέμματα για το υπερβάλλον. Περισσότερες ιδιοκτησίες που ανήκουν κατά κυριότητα στο ίδιο πρόσωπο θεωρούνται για τον καθορισμό του αριθμού των ψήφων, ως μία ιδιοκτησία που αποτελείται από το άθροισμα των εμβαδών των ιδιοκτησιών αυτών. Αυτοτελές ακίνητο ή περισσότερα ακίνητα συνολικού εμβαδού μέχρι πεντακόσια τετραγωνικά μέτρα, καθώς και τυχόν υπόλοιπο μεταξύ των παραπάνω μερικότερων ορίων υπολογίζονται ότι δίνουν μία ψήφο.

3. Το διοικητικό συμβούλιο του συνεταιρισμού είναι τουλάχιστον πενταμελές και εκλέγεται από τη γενική συνέλευση, ασκεί δε τη διοίκηση και τη διαχείριση του συνεταιρισμού μέσα στα όρια του νόμου και των αποφάσεων που λαμβάνονται από τη γενική συνέλευση.

4. Ο πρόεδρος του διοικητικού συμβουλίου εκπροσωπεί το συνεταιρισμό δικαστικά και εξώδικα, υπογράφει όλα τα έγγραφα του συνεταιρισμού προς τις δημόσιες αρχές ή προς τρίτους και δέχεται όλα τα έγγραφα τα οποία απευθύνονται ή κοινοποιούνται στο συνεταιρισμό.

5. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση

του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται οι ειδικότερες αρμοδιότητες των οργάνων των προηγούμενων παραγράφων και τα σχετικά με τον τρόπο λειτουργίας αυτών, οι λεπτομέρειες της εκλογής των μελών του διοικητικού συμβουλίου και του προέδρου αυτού, τα σχετικά με την αναπλήρωση αυτών, τη συμπαράσταση, βοήθεια και εποπτεία των συνεταιρισμών από την εποπτεύουσα αρχή, τα σχετικά με την άσκηση διαχειριστικού ελέγχου από αυτήν, τα σχετικά με την τήρηση βιβλίων και τον τρόπο γενικά της οικονομικής διαχείρισης, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια που αφορά στη λειτουργία των συνεταιρισμών και την πραγματοποίηση των σκοπών αυτών.

6. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης είναι δυνατό να προβλέπεται η παροχή αμοιβής στον πρόεδρο και τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου.

Άρθρο 70

Κτηματογράφηση της ζώνης αναδασμού

(άρθρο 42 ν. 947/1979)

1. Αμέσως μετά τη δημοσίευση του π. δ/γματος του άρθρου 63 παρ. 3 που προβλέπει ΖΑΑ, γίνεται κτηματογράφηση του συνόλου της έκτασης της ζώνης, για τον καθορισμό των ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε αυτή, της θέσης και του εμβαδού κάθε μίας από αυτές, καθώς και για τον προσδιορισμό των οικοδομών ή άλλων μόνιμων εγκαταστάσεων ή έργων που βρίσκονται σε αυτές.

2. Η κτηματογράφηση γίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή από ειδικό οργανισμό κτηματογραφήσεων, ή από τον οικείο δήμο ή κοινότητα εφόσον το π. δ/γμα της προηγούμενης παραγράφου προκλήθηκε με πρωτοβουλία αυτών, περιλαμβάνει δε τη σύνταξη κτηματολογικού χάρτη, που απεικονίζει τις μερικότερες ιδιοκτησίες και τις οικοδομές ή κατασκευές που βρίσκονται σε αυτές, καθώς και τη σύνταξη κτηματολογικού πίνακα, που να εμφανίζει τους φερόμενους ιδιοκτήτες των ιδιοκτησιών που φαίνονται στον κτηματολογικό χάρτη, το εμβαδόν κάθε μίας από αυτές, τα κύρια προσδιοριστικά στοιχεία των οικοδομών ή άλλων κατασκευών που βρίσκονται σε αυτές και κάθε άλλο χρήσιμο στοιχείο. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων της ΖΑΑ είναι υποχρεωμένοι μέσα σε ένα εξάμηνο από τη δημοσίευση του π. δ/γματος της παραγράφου 1 να καταθέσουν στην αρμόδια υπηρεσία ή στο φορέα που ανέλαβε την κτηματογράφηση δήλωση ιδιοκτησίας προσκομίζοντας και επικυρωμένα αντίγραφα των τίτλων ιδιοκτησίας τους. Εάν παραλείψουν ο κτηματολογικός πίνακας συντάσσεται με βάση κάθε νόμιμο στοιχείο που υπάρχει.

3. Σε κάθε περίπτωση η κτηματογράφηση μπορεί να ανατεθεί από το Δημόσιο ή τον επισπεύδοντα δήμο ή την κοινότητα στον οικοδομικό συνεταιρισμό του άρθρου 67 ή στον οικονομοτεχνικό φορέα που ανέλαβε με σύμβαση με αυτόν την εκτέλεση του αστικού αναδασμού ή και κατευθείαν σε ιδιώτη ή εταιρεία.

4. Ο κτηματολογικός χάρτης που καταρτίζεται και ο πίνακας κοινοποιούνται στο δήμο ή την κοινότητα, καθώς και στον οικείο αναγκαστικό συνεταιρισμό. Αμέσως μετά την κοινοποίηση αυτή συγκαλείται η γενική συνέλευση του συνεταιρισμού για να πληροφορηθεί το περιεχόμενο αυτών. Το κτηματολογικό διάγραμμα και ο πίνακας παραμένουν επί ένα μήνα στον οικείο δήμο ή κοινότητα για ενημέρωση του κοινού. Σχετικά με αυτό τοιχοκολλάται ανακοίνωση, η οποία δημοσιεύεται σε μία τουλάχιστον ημερήσια ή εβδομαδιαία τοπική εφημερίδα και σε μία ημερήσια εφημερίδα των Αθηνών ή της Θεσσαλονίκης. Από την ημέρα της τελευταίας δημοσίευσης ή από την τοιχοκόλληση, αν είναι μεταγενέστερη της δημοσίευσης, αρχίζει η παραπάνω μηνιαία προθεσμία.

5. Επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής προς το κατά τόπο αρμόδιο μονομελές πρωτοδικείο από τον καθένα που έχει έννομο συμφέρον, κατά του κτηματολογικού χάρτη και του πίνακα μέσα σε δύο μήνες από την ημέρα της τελευταίας δημοσίευσης στον τύπο της ανακοίνωσης που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο. Η προσφυγή εκδικάζεται με τη διαδικασία για τα ασφαλιστικά μέτρα των άρθρων 682 επ. του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Η απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου δεν προσβάλλεται με κανένα ένδικο μέσον, και η έκδοση αυτής ή η άπρακτος πάροδος της προθεσμίας για την άσκηση της προσφυγής δεν εμποδίζει την έγερση τακτικής αναγνωριστικής ή διεκδικητικής αγωγής. Σε περίπτωση αποδοχής της προσφυγής ή της τακτικής αναγνωριστικής ή διεκδικητικής αγωγής διορθώνεται υποχρεωτικά ο κτηματολογικός πίνακας σύμφωνα με όσα ορίζονται στην οικεία απόφαση.

Άρθρο 71

Πρόγραμμα αστικού αναδασμού - ανάθεση έργου

(άρθρο 43 ν. 947/1979)

1. Αυτός που ανέλαβε τη διενέργεια του αστικού αναδασμού (Δημόσιο, δημόσιος οργανισμός ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης, αναγκαστικός οικοδομικός συνεταιρισμός) καταρτίζει το πρόγραμμα αυτού.

2. Εάν συστήθηκε αναγκαστικός οικοδομικός συνεταιρισμός η πρώτη γενική συνέλευση μετά τη σύσταση αυτού αποφασίζει για το πρόγραμμα διενέργειας του αστικού αναδασμού, καθώς και για την ανάθεση της εκτέλεσης του προγράμματος αυτού σε ανάδοχο φορέα. Ο φορέας αυτός μπορεί να είναι: α) Εταιρεία ενεργού πολεοδομίας β) Εταιρεία που έχει σκοπό την εκτέλεση έργων αστικού αναδασμού. Το πρόγραμμα του αστικού αναδασμού μπορεί να συνταχθεί και εκτελεστεί από κοινού με δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης.

3. Η εκτέλεση του προγράμματος του αστικού αναδασμού με τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και την εφαρμογή αυτής ανατίθεται στο φορέα που επιλέγεται από τη γενική συνέλευση με σύμβαση που καταρτίζεται μεταξύ αυτού και του αναγκαστικού οικοδομικού συνεταιρισμού. Η σύμβαση αυτή προβλέπει με λεπτομέρεια τους όρους ολοκλήρωσης όλου του έργου και μάλιστα τις μερικότερες υποχρεώσεις και τα αντίστοιχα δικαιώματα, τις προθεσμίες και τις εγγυήσεις που πρέπει να παρασχεθούν. Η παραπάνω σύμβαση πριν την εκτέλεση αυτής πρέπει να εγκριθεί από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ο οποίος μπορεί να αρνηθεί την έγκριση, εάν δεν ανταποκρίνεται στη μελέτη του άρθρου 38.

4. Η ανάθεση του έργου εκτέλεσης του αστικού αναδασμού με σύμβαση σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, γίνεται μέσα σε εξάμηνη αποκλειστική προθεσμία μετά τη σύσταση του συνεταιρισμού. Εάν περάσει η προθεσμία αυτή το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αποφασίζει την ανάληψη της σύ-

νταξης και εφαρμογής πολεοδομικού σχεδίου και μελέτης και την εκτέλεση του αναδασμού είτε από το ίδιο το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων είτε από οργανισμό ή τη ΔΕΠΟΣ που εποπτεύεται από αυτό. Εάν αυτό δεν γίνει μέσα σε μία διετία από τη δημοσίευση του π. δ/γματος του άρθρου 63 παρ. 3, αίρεται αυτοδίκαια ο χαρακτηρισμός όλης της έκτασης ως ΖΑΑ.

Άρθρο 72

Πολεοδομική μελέτη

(άρθρο 44 ν. 947/1979)

1. Η πολεοδομική μελέτη της ΖΑΑ συντάσσεται είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αν ο αναδασμός εκτελείται από το Δημόσιο, είτε από το φορέα στον οποίο ανατέθηκε αυτός σύμφωνα με τα παραπάνω, με βάση τη μελέτη αναγνώρισης της περιοχής ως οικιστικής και υποβάλλεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από σχετική απόφαση της γενικής συνέλευσης του συνεταιρισμού που τυχόν έχει συνταχθεί, που συγκαλείται ειδικά για το σκοπό αυτό. Η μελέτη αυτή αρχίζει να ισχύει μετά από έγκριση που γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος.

2. Η μελέτη της προηγούμενης παραγράφου στηρίζεται στην κτηματογράφηση της ΖΑΑ σύμφωνα με το άρθρο 70 και περιέχει:

α) τις ειδικές χρήσεις γης και τους πρόσθετους περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις που αναφέρονται σε κάθε μία από τις χρήσεις αυτές

β) τα βασικά έργα υποδομής και τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους κάθε είδους (οδούς, πλατείες, κοινόχρηστους κήπους και άλση, πρασιές και άλλους κοινόχρηστους χώρους που είναι αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς)

γ) τα δημόσια, δημοτικά και θρησκευτικά κτίρια και εγκαταστάσεις που προβλέπονται μέσα στη ζώνη

δ) τους οικοδομήσιμους χώρους

ε) Τους όρους και περιορισμούς δόμησης

στ) πρόσθετους όρους που αναφέρονται στα χρησιμοποιούμενα δομικά υλικά, τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων και γενικά την αισθητική διαμόρφωση όλου του χώρου, τα ελάχιστα όρια μεγέθους των οικοδομών, τον τρόπο διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων και τις συναφείς με αυτούς υποχρεώσεις

ζ) το ποσοστό εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών της ζώνης

η) τον προϋπολογισμό των έργων του αναδασμού

θ) το χρόνο ή τις χρονικές φάσεις εκτέλεσης των έργων του αναδασμού και τον τρόπο ή τους τρόπους παραχώρησης των νέων ιδιοκτησιών και υπολογισμού της αξίας αυτών

ι) τη λήψη ειδικών μέτρων για την αντιμετώπιση ιδιαίτερων προβλημάτων κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης προσώπων που χρειάζονται ιδιαίτερη μέριμνα, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του αναδασμού.

3. Η πολεοδομική μελέτη συνοδεύεται από το πολεοδομικό σχέδιο όπου εμφαίνονται η διαμόρφωση όλου του χώρου, οι εκτάσεις στις οποίες αναφέρεται κάθε ειδική χρήση γης, οι δημιουργούμενοι γενικά κοινόχρηστοι χώροι, οι θέσεις των δημόσιων δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων, καθώς και οι θέσεις άλλων έργων και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, οι οικοδομήσιμοι χώροι και η θέση, το σχήμα και οι διαστάσεις των οικοπέδων που διαμορφώνονται μέσα σε αυτούς. Η συνολική έκταση των κοινόχρηστων χώρων που προϋπάρχουν, διατίθενται υποχρεωτικά για τη δημιουργία νέων κοινόχρηστων χώρων ανεξάρτητα από την αρχική τους θέση. Το παραπάνω σχέδιο δημοσιεύεται σε φωτοσμίκρυνση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μαζί με τα στοιχεία της μελέτης που αναφέρονται στην παράγραφο 2.

4. Στην περίπτωση που στις παλιές ιδιοκτησίες υπάρχουν κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις, από την πολεοδομική μελέτη καθορίζεται η διατήρηση και η χρήση αυτών, διαφορετικά, αν χαρακτηριστούν κατεδαφιστέες, αποζημιώνεται ο ιδιοκτήτης για την αξία αυτών. Σε περίπτωση διατήρησής τους η ιδιοκτησία που προκύπτει μετά τον αναδασμό, στην οποία βρίσκονται τα παραπάνω κτίσματα, περιέρχεται κατά προτίμηση στον αρχικό ιδιοκτήτη.

5. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται ειδικότερα η διαδικασία κατάρτισης και έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, τα όργανα που γνωμοδοτούν σχετικά με αυτήν, ΟΤΑ ή άλλοι ενδιαφερόμενοι οργανισμοί ή σύλλογοι, τα σχετικά με την ενημέρωση του κοινού και την αντιμετώπιση των κοινωνικών προβλημάτων που δημιουργούνται, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Άρθρο 73

Εκτίμηση αξίας ακινήτων

(άρθρο 45 ν. 947/1979, π.δ. 422/1994)

1. Η εκτίμηση της αξίας των ιδιοκτησιών που συνεισφέρονται στον αστικό αναδασμό, γίνεται με βάση τα στοιχεία της κτηματογράφησης ενόψει και των συνθηκών της αγοράς γης στην περιοχή, από επιτροπή που αποτελείται από ένα πρόεδρο διοικητικού πρωτοδικείου ή το νόμιμο αναπληρωτή του, από ένα ανώτερο υπάλληλο της πολεοδομικής υπηρεσίας και από ένα οικονομικό έφορο και αναφέρεται στο χρόνο δημοσίευσης του κατά το άρθρο 63 παρ. 3 π. δ/γματος.

Ο τρόπος συγκρότησης της επιτροπής, τα σχετικά με το διορισμό αναπληρωματικών μελών, τη διαδικασία ενώπιον αυτής, τα ειδικότερα στοιχεία και κριτήρια εκτίμησης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την άσκηση των αρμοδιοτήτων της, καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2. Η επιτροπή της προηγούμενης παραγράφου συγκροτείται με απόφαση του οικείου νομάρχη αμέσως μετά την κοινοποίηση του π. δ/τος για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της ΖΑΑ στο κατά τόπο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο και την κατά νόμο καταχώρησή του σε ειδικό βιβλίο. Η επιτροπή αποτελείται από τον πρόεδρο του διοικητικού πρωτοδικείου, στην περιφέρεια δικαιοδοσίας του οποίου βρίσκεται η ΖΑΑ, ή το νόμιμο αναπληρωτή του, ως πρόεδρο από τον προϊστάμενο της οικείας ΔΟΥ και από τον προϊστάμενο της αρμόδιας δ/νσης ή τμήματος πολεοδομίας, ως μέλη. Σε περίπτωση κωλύματος των παραπάνω μελών κατά τη διάρκεια των εργασιών της

επιτροπής, αυτά αναπληρώνονται από τους νομίμους αναπληρωτές τους στην υπηρεσία. Χρέη γραμματέα της επιτροπής εκτελεί υπάλληλος της οικείας δ/νσης πολεοδομίας ή τμήματος πολεοδομίας. Έργο του είναι ιδίως η τήρηση και φύλαξη των πρακτικών των συνεδριάσεων της επιτροπής, η διεκπεραίωση της αλληλογραφίας της, η τήρηση βιβλίου και αρχείου εισερχομένων και εξερχομένων εγγράφων. Επίσης επιμελείται, με τη συνδρομή της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, για τη συγκέντρωση όλων των αναγκαίων στοιχείων που αφορούν τη ΖΑΑ, όπως την κτηματογράφηση και κτηματολόγιο της περιοχής, διαγράμματα εφαρμογής, ενημερωμένα ρυμοτομικά σχέδια. Ο Γραμματέας φυλάσσει επίσης τη σφραγίδα της επιτροπής η οποία είναι ειδική και αναγράφει «ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΖΑΑ . ΠΕ. ... ΔΗΜΟΥ......»

Η προθεσμία ολοκλήρωσης του έργου της επιτροπής είναι έξι (6) μήνες από την ημερομηνία της πρώτης συνεδρίασης αυτής. Η πρώτη συνεδρίαση της επιτροπής ορίζεται με έγγραφη πρόσκληση του προέδρου της αμέσως μετά τη συγκρότηση αυτής.

Παράταση της προθεσμίας αυτής μπορεί να δοθεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από αιτιολογημένη έκθεση της επιτροπής στην οποία αναφέρονται αναλυτικά οι λόγοι για τους οποίους είναι αδύνατη η έγκαιρη ολοκλήρωση του έργου της επιτροπής. Η παράταση μπορεί να έχει διάρκεια μέχρι ένα έτος.

Η επιτροπή συνεδριάζει παρουσία όλων των τακτικών μελών της ή των αναπληρωτών αυτών και αποφασίζει αιτιολογημένα κατά πλειοψηφία.

Η επιτροπή κρίνει και εκτιμά την αξία των ακινήτων με γνώμονα την πραγματική αξία κάθε ακινήτου ανάλογα με τις συνθήκες της τοπικής αγοράς γης και τις ειδικές συνθήκες του κάθε οικοπέδου, ιδίως το σχήμα, το πρόσωπο, τη θέση, τον προσανατολισμό, τα όμορα ακίνητα.

Κατά τις συνεδριάσεις της επιτροπής τηρούνται πρακτικά, στα οποία καταχωρείται και η άποψη της μειοψηφίας. Αντίγραφα των πρακτικών δικαιούται να λαμβάνει κάθε ιδιοκτήτης που έχει συνεισφέρει ακίνητο στον αστικό αναδασμό.

Στις συνεδριάσεις της επιτροπής δικαιούται να παρίσταται νόμιμα εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος του φορέα υλοποίησης του αστικού αναδασμού και να παρέχει διευκρινίσεις, εφόσον του ζητηθούν, χωρίς να έχει δικαίωμα ψήφου.

Η επιτροπή μετά την ολοκλήρωση του έργου της προβαίνει στην κατάρτιση της τελικής πράξης παραχώρησης, συνοδευόμενη από αιτιολογημένη έκθεση, των νέων ακινήτων στους δικαιούχους της. Η παραχώρηση των νέων ακινήτων γίνεται και τμηματικά υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 76. Μετά την κατάρτιση της πράξης αυτής τα πρακτικά, τα βιβλία και το αρχείο της επιτροπής παραδίδονται συντασσομένου ειδικού πρωτοκόλλου παράδοσης και παραλαβής που υπογράφεται από τον πρόεδρο και το γραμματέα της επιτροπής, στον προϊστάμενο της οικείας διεύθυνσης πολεοδομίας ή τμήματος πολεοδομίας για φύλαξη στο αρχείο της υπηρεσίας. Η παραπάνω πράξη καταχώρησης κυρούται με απόφαση του οικείου νομάρχη εντός δύο μηνών από την υποβολή αυτής.

3. Τυχόν αμφισβητήσεις του ύψους της αξίας που καθορίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 1, επιλύονται δικαστικά μετά την εκτέλεση του αναδασμού και την παραχώρηση του νέου ακινήτου στον ιδιοκτήτη που αντιτίθεται και μόνο για την τυχόν διαφορά της αξίας του αρχικού ακινήτου από την αξία του ακινήτου που παραχωρείται.

Άρθρο 74

Εισφορές και δαπάνες ιδιοκτητών

(άρθρο 46 ν. 947/1979)

Για την πραγματοποίηση του αστικού αναδασμού και διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων και κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων έργων οι ιδιοκτήτες των περιλαμβανομένων στη ΖΑΑ αρχικών ιδιοκτησιών, συμμετέχουν σε γη και σε χρήμα κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 63 παρ. 8.

Άρθρο 75

Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης

(άρθρο 47 ν. 947/1979)

1. Αμέσως μετά τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως του π. δ/τος του άρθρου 72 παρ. 1 μαζί με το πολεοδομικό σχέδιο που συνοδεύει τη μελέτη, το Δημόσιο ή ο ανάδοχος φορέας του άρθρου 71 προβαίνει χωρίς καθυστέρηση στην εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης, σύμφωνα με όσα καθορίζονται στη σύμβαση ανάθεσης των έργων. Για το σκοπό αυτό επιτρέπεται η άμεση κατάληψη των ιδιοκτησιών που συμμετέχουν στον αναδασμό. Σε περίπτωση που νομέας ή κάτοχος ακινήτου που συμμετέχει στον αναδασμό αρνείται να το παραδώσει στο φορέα μέσα σε προθεσμία ενός μήνα από τη σχετική έγγραφη πρόσκληση προς αυτόν, διατάσσεται η αποβολή αυτού με απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου που εκδίδεται με αίτηση του Δημόσιου ή του ανάδοχου φορέα σύμφωνα με τη διαδικασία για τα ασφαλιστικά μέτρα.

2. Κάθε διαφορά μεταξύ του Δημοσίου ή του δημόσιου οργανισμού ή δημόσιας επιχείρησης πολεοδομίας και στέγασης ή του αναγκαστικού συνεταιρισμού και του ανάδοχου φορέα για το κύρος, την ερμηνεία και την εφαρμογή όρων της σύμβασης ή σχετικά με την εκτέλεση των έργων μπορεί να επιλύεται με διαιτησία σύμφωνα με όσα ειδικότερα ορίζονται από τη σύμβαση.

Άρθρο 76

Παραχώρηση νέων ιδιοκτησιών

(άρθρο 48 ν. 947/1979)

1. Η παραχώρηση των νέων ακινήτων στους αναγνωριζόμενους ως κυρίους των ιδιοκτησιών που έχουν υπαχθεί στον αναδασμό, γίνεται αφού ληφθεί υπόψη και η πολεοδομική μελέτη:

α) κατά πρώτον και εφόσον αυτό είναι τεχνικά δυνατό με συσχετισμό των παλαιών και νέων ιδιοκτησιών,

β) με συσχετισμό της αξίας κάθε ακινήτου, όπως αυτή διαμορφώνεται κατά το χρόνο της παραχώρησης μετά την εκτέλεση των έργων της πολεοδομικής μελέτης και του ύψους της αξίας του ακινήτου ή των ακινήτων με τα οποία κάθε ιδιοκτήτης συμμετέχει στον αναδασμό,

γ) με κλήρωση.

2. Η παραχώρηση των νέων ακινήτων σε όσους συμμετέχουν στον αναδασμό μπορεί να γίνεται και τμηματικά κατά φάσεις που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη ανάλογα με την πορεία των εργασιών εφαρμογής αυτής.

3. Σε κάθε ιδιοκτήτη παραχωρείται ακίνητο του οποίου η αξία πρέπει να είναι ίση προς την αξία της ιδιοκτησίας που συνεισέφερε. Τυχόν ανατίμηση της αξίας της γης υπολογίζεται συνολικά στη ζώνη ή σε κάθε τμήμα της προηγούμενης παραγράφου και ωφελεί συμμετρικά όλους του ιδιοκτήτες της ζώνης ή του οικείου τμήματος. Στην περίπτωση αυτή η αξία όλων των οικοπέδων που παραχωρούνται, πρέπει να είναι ανώτερη της αξίας των ακινήτων που συνεισφέρθηκαν κατά το παραπάνω ποσοστό. Είναι δυνατή και η παραχώρηση περισσότερων άρτιων οικοπέδων των οποίων η συνολική αξία αντιστοιχεί προς τη συνολική αξία των συνεισφερόμενων ακινήτων του ίδιου ιδιοκτήτη. Εφόσον στους χώρους που προορίζονται για διανομή περιλαμβάνονται οικόπεδα στα οποία υπάρχουν οικοδομές, αυτά παραχωρούνται μαζί με τις οικοδομές κατά προτίμηση στους αρχικούς ιδιοκτήτες και μέχρι να καλυφθεί το ύψος της αξίας των ακινήτων που συνεισφέρονται. Πάντως επιτρέπεται η σύσταση διαιρεμένης κατά ορόφους συνιδιοκτησίας μεταξύ περισσότερων ιδιοκτητών με απόφαση της επιτροπής του άρθρου 73 παρ. 1.

4. Σε όσες περιπτώσεις κατά την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης δεν είναι δυνατή η παραχώρηση άρτιου οικοπέδου σε μέλος του συνεταιρισμού ενόψει της μικρής έκτασης και αξίας του οικοπέδου που αυτός συνεισφέρει με απόφαση της επιτροπής του άρθρου 73 παρ. 1 επιτρέπεται να γίνουν τα παρακάτω:

α) περισσότεροι ιδιοκτήτες στους οποίους δεν μπορεί να παραχωρηθεί άρτιο οικόπεδο συνενώνονται υποχρεωτικά σε συνιδιοκτησία άρτιου οικοπέδου το οποίο έχει αξία ίση με την αξία του συνόλου των μερικότερων ακινήτων. Στους συνιδιοκτήτες αυτούς μπορεί να προστίθενται και άλλοι ιδιοκτήτες που έχουν ήδη λάβει άρτιο οικόπεδο μικρότερης αξίας από τη συνεταιρική τους μερίδα ώστε να γίνουν κύριοι ποσοστού αξίας ίσης με το ενεργητικό υπόλοιπο που παραμένει

β) στους ιδιοκτήτες ακινήτων των οποίων η αξία δεν επιτρέπει την παραχώρηση άρτιου οικοπέδου δίνεται ως αντιπαροχή τμήμα ιδιοκτησίας κατά όροφο σε οικοδομή που ήδη υπάρχει στη ζώνη του αναδασμού ή που ανεγείρεται από τον οικοδομικό συνεταιρισμό για το σκοπό αυτό.

γ) μικρές ιδιοκτησίες ή ιδανικά μερίδια σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται στη ζώνη του αναδασμού για τα οποία κρίνεται από το Δημόσιο ή το διοικητικό συμβούλιο του συνεταιρισμού, λόγω του εξαιρετικά περιορισμένου μεγέθους της έκτασης ή του ποσοστού αντίστοιχα, δεν είναι δυνατόν να δοθεί άρτιο οικόπεδο ή να συνενωθούν αυτά με άλλα ή να παραχωρηθεί με αντιπαροχή τμήμα ιδιοκτησίας κατά όροφο, τότε περιέρχονται στην κυριότητα του Δημοσίου ή του συνεταιρισμού είτε με ελεύθερη αγορά είτε με απαλλοτρίωση υπέρ αυτών. Η απαλλοτρίωση αυτή που θεωρείται ότι εξυπηρετεί σκοπό κοινής ωφέλειας, δηλαδή την αρτιότερη πολεοδομική διαμόρφωση της ΖΑΑ και τη δόμηση σε αυτή, κηρύσσεται με απόφαση του οικείου νομάρχη σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κάθε φορά για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις.

Άρθρο 77

Ρύθμιση εμπραγμάτων σχέσεων

(άρθρο 49 ν. 947/1979, π.δ. 66/1995)

1. Η παραχώρηση των νέων ακινήτων όπως αυτά διαμορφώνονται με το προβλεπόμενο πολεοδομικό σχέδιο του άρθρου 72 παρ. 3, στους καθοριζόμενους δικαιούχους σύμφωνα με τις διατάξεις του προηγούμενου άρθρου γίνεται με πράξη της επιτροπής του άρθρου 73 που επικυρώνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη. Με βάση την πράξη αυτή που επικυρώθηκε, ο νομάρχης εκδίδει για κάθε ιδιοκτησία παραχωρητήριο. Το παραχωρητήριο παραδίδεται στο δικαιούχο που αναγράφεται σε αυτό και συντάσσεται πάνω σ' αυτό σχετική πράξη, μόλις προσκομιστεί από το δικαιούχο πιστοποιητικό μη εκποίησης, μη διεκδίκησης και βαρών, που έχει εκδοθεί την ίδια ή την αμέσως προηγούμενη της παράδοσης ημέρα και που αναφέρεται στο ή στα ακίνητα με τα οποία συμμετέχει στον αναδασμό αυτός προς τον οποίο γίνεται η παραχώρηση. Τυχόν διεκδικήσεις ή βάρη σημειώνονται σε ιδιαίτερη θέση στο παραχωρητήριο με αναφορά των σχετικών στοιχείων. Το παραχωρητήριο που εκδίδεται και παραδίδεται με αυτό τον τρόπο αποτελεί τίτλο ιδιοκτησίας του νέου ή των νέων ακινήτων, σύμφωνα με τα παραπάνω και μεταγράφεται με αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον και αυτεπάγγελτα από την αρχή.

2. Από το χρόνο της μεταγραφής του παραχωρητηρίου, αυτός προς τον οποίο έγινε η παραχώρηση του νέου ακινήτου χάνει κάθε δικαίωμα στο ακίνητο ή στα ακίνητα που εισέφερε στον αναδασμό και αποκτά πρωτότυπα κυριότητα στο ακίνητο που του παραχωρείται, δικαιούμενος να αποκτήσει τη νομή του. Εάν το νέο ακίνητο κατέχεται από τρίτο, αυτός προς τον οποίο γίνεται η παραχώρηση δικαιούται να αξιώσει την παράδοση σε αυτόν με τη διαδικασία των άρθρων 733 και 734 του κώδικα πολιτικής δικονομίας.

3. Εάν το ακίνητο που εισφέρεται διεκδικείται από τον τρίτο, μετά τη μεταγραφή του παραχωρητηρίου αντικείμενο της δίκης καθίσταται το νέο ακίνητο. Σε περίπτωση διεκδίκησης τμήματος ή ιδανικού μεριδίου του ακινήτου που εισφέρεται, αντικείμενο της δίκης μετά την παραπάνω μεταγραφή καθίσταται η αξία αυτού με την επιφύλαξη της εφαρμογής των άρθρων 1097 έως 1099 του Αστικού Κώδικα. Αυτός που διεκδικεί όμως δικαιούται στην πρώτη μετά τη μεταγραφή του παραχωρητηρίου διαδικαστική πράξη ή αλλιώς με εξώδικη δήλωσή του που επιδίδεται με δικαστικό επιμελητή μέσα σε ένα εξάμηνο από τη μεταγραφή να δηλώσει ότι εμμένει στη διεκδίκηση τμήματος ή ιδανικού μεριδίου αυτούσιου, εκτός αν η άσκηση της ευχέρειας αυτής θα οδηγούσε στη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων, ή αν είναι ασυμβίβαστη προς την πολεοδομική μελέτη ή αν γίνεται καταχρηστικά. Οι διατάξεις των δύο τελευταίων εδαφίων εφαρμόζονται ανάλογα και σε περίπτωση διεκδίκησης ενός ακινήτου από περισσότερα ακίνητα που εισφέρθηκαν για τα οποία παραχωρήθηκε ενιαίο νέο ακίνητο.

4. Πραγματικές δουλείες που υπάρχουν μεταξύ ακινήτων από τα οποία το ένα τουλάχιστον περιλαμβάνεται στον αναδασμό αποσβένονται.

5. Προσωπικές δουλείες στο εισφερόμενο ακίνητο, μνημονεύονται στο παραχωρητήριο, αντικείμενο δε αυτών μετά τη μεταγραφή του παραχωρητηρίου καθίσταται το νέο ακίνητο. Εάν η δουλεία εκτεινόταν σε τμήμα του εισφερομένου ακινήτου ή σε ιδανικό μερίδιο αυτού ή σε ένα από περισσότερα εισφερόμενα ακίνητα για τα οποία παραχωρήθηκε ενιαίο νέο ακίνητο, περιορίζεται σε ανάλογο ιδανικό μερίδιο αυτού.

6. Υποθήκη ή προσημείωση στο εισφερόμενο ακίνητο αναφέρεται στο παραχωρητήριο και από τη μεταγραφή του αντικείμενο της υποθήκης ή της προσημείωσης καθίσταται το νέο ακίνητο. Για τη μεταβολή αυτή γίνεται ση-

μείωση στα βιβλία υποθηκών σύμφωνα με το άρθρο 1313 του Αστικού Κώδικα. Υποθήκη που έχει εγγραφεί σε ένα από τα περισσότερα εισφερόμενα ακίνητα για τα οποία παραχωρήθηκε ενιαίο νέο ακίνητο, εκτείνεται σε ολόκληρο αυτό. Υποθήκη που έχει εγγραφεί στο εισφερόμενο ακίνητο για το οποίο παραχωρήθηκαν περισσότερα νέα ακίνητα, εκτείνεται σε όλα αυτά με την επιφύλαξη της εφαρμογής του άρθρου 1270 του Αστικού Κώδικα ακόμα και αν η υποθήκη είχε παραχωρηθεί με ιδιωτική βούληση. Σε περίπτωση που έχουν εγγραφεί περισσότερες από μία υποθήκες σε διάφορα εισφερόμενα ακίνητα για τα οποία παραχωρήθηκε ενιαίο νέο ακίνητο, κάθε μία από τις υποθήκες αυτές περιορίζεται σε ιδανικό μερίδιο του νέου ακινήτου ανάλογα με την αξία του ακινήτου που βαρύνεται.

7. Συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση στο εισφερόμενο ακίνητο αναφέρεται στο παραχωρητήριο και από τη μεταγραφή αυτού αντικείμενό της γίνεται το νέο ακίνητο που παραχωρήθηκε. Οι διατάξεις των τριών τελευταίων εδαφίων της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται ανάλογα. Για την επίσπευση του πλειστηριασμού εκδίδεται πάντοτε νέο πρόγραμμα και οι σχετικές προθεσμίες αρχίζουν από την παραπάνω μεταγραφή.

8. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζεται ο τύπος και το ειδικότερο περιεχόμενο των παραχωρητηρίων, η διαδικασία έκδοσης, παράδοσης και μεταγραφής αυτών, τα σχετικά με τη σημείωση των υποθηκών, προσημειώσεων, κατασχέσεων και διεκδικήσεων που υπάρχουν, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

9. Το κατά την παρ.1 του παρόντος άρθρου παραχωρητήριο περιέχει τα εξής στοιχεία:

α) Το ονοματεπώνυμο των κυρίων ή συγκυρίων στο όνομα των οποίων εκδίδεται το παραχωρητήριο.

β) Συνοπτική μνεία του εισφερομένου ακινήτου.

γ) Περιγραφή του παραχωρουμένου ακινήτου κατά θέση, όρια, διαστάσεις και συνολική επιφάνεια καθώς και με αναφορά κάθε ειδικότερου στοιχείου που εξειδικεύει την ταυτότητα αυτού (ιδίως παραπομπή σε κτηματολογικά διαγράμματα).

δ) Σημείωση τυχόν υφισταμένων βαρών ή διεκδικήσεων και συντηρητικής ή αναγκαστικής κατάσχεσης επί του εισφερομένου ακινήτου όπως αναφέρονται στα προσκομιζόμενα κατά την παράδοση του παραχωρητηρίου σχετικά πιστοποιητικά του οικείου υποθηκοφυλακείου, που μεταφέρονται στο παραχωρούμενο ακίνητο.

ε) Μνεία τυχόν υφιστάμενων προσωπικών δουλειών, όπως προκύπτουν από τους τίτλους ιδιοκτησίας του εισφερόμενου ακινήτου που μεταφέρονται στο παραχωρούμενο ακίνητο.

Μετά την έκδοση του παραχωρητηρίου καλούνται οι ενδιαφερόμενοι να το παραλάβουν προσκομίζοντας πιστοποιητικά του οικείου υποθηκοφυλακείου για τη μη εκποίηση, τη μη διεκδίκηση και για τυχόν υφιστάμενα βάρη που αναφέρονται στα ακίνητα που εισφέρονται στον αναδασμό. Τα πιστοποιητικά πρέπει να έχουν εκδοθεί την ίδια ή την αμέσως προηγούμενη ημέρα από την παράδοση του παραχωρητηρίου.

Εάν από τα προσκομιζόμενα πιστοποιητικά προκύπτει η ύπαρξη διεκδίκησης, προσωπικών δουλειών ή βαρών στο ακίνητο που εισφέρθηκε αυτά σημειώνονται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία στο παραχωρητήριο πριν από την παράδοσή του στο δικαιούχο σύμφωνα με όσα ορίζονται στις παραγράφους 3, 5, 6 και 7 του παρόντος άρθρου.

Το εκδιδόμενο παραχωρητήριο λαμβάνει αύξοντα αριθμό από «Βιβλίο Παραχωρητηρίων Ζώνης Αστικού Αναδασμού» της περιοχής που τηρείται στην οικεία Δ/νση ή Τμήμα Πολεοδομίας. Το παραχωρητήριο παραδίδεται από τον προϊστάμενο της αρμόδιας Υπηρεσίας στον αναγραφόμενο δικαιούχο ή σε αντιπρόσωπό του ειδικά εξουσιοδοτημένο για το σκοπό αυτό και συντάσσεται σχετική πράξη παράδοσης σε αυτό. Αντίγραφο του παραχωρητηρίου παραμένει στο αρχείο της παραπάνω υπηρεσίας. Το παραχωρητήριο αποτελεί τίτλο πρωτότυπης κτήσης κυριότητας επί του παραχωρουμένου ακινήτου και μεταγράφεται με αίτηση των δικαιούχων και των διαδόχων αυτών ή της αρχής είτε αυτεπάγγελτα είτε μετά από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον. Ως αρμόδια υπηρεσία για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής ως άνω νοείται η οικεία διεύθυνση ή το τμήμα πολεοδομίας του νομού.

Το παραχωρητήριο συντάσσεται σύμφωνα με το παρακάτω υπόδειγμα.

Υπόδειγμα Παραχωρητηρίου

Αριθ. Πρωτοκόλλου Αριθ. Παραχωρητηρίου
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΑΡΧΙΑ ....

ΠΑΡΑΧΩΡΗΤΗΡΙΟ

(Οριστικός τίτλος ιδιοκτησίας ακινήτου)

Έχοντας υπόψη:

α. Τις διατάξεις των άρθρων 35-50 του ν. 947/1979.

β. Τις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 1337/1983.

γ. Το από .... π. δ/γμα «Καθορισμός Ζώνης Αστικού Αναδασμού....» (ΦΕΚ).

δ. Την από .... πράξη της επιτροπής που προβλέπεται από το άρθρο 45 του ν. 947/1979) και συστήθηκε με την .... απόφαση του Νομάρχη ....

ε. Την .... απόφασή μας για την κύρωση της προηγούμενης πράξης,

αποφασίζουμε:

την παραχώρηση και μεταβίβαση κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στ... ως δικαιούχο μετά από διενεργηθέντα νομίμως αστικό αναδασμό στην προαναφερθείσα Ζ.Α.Α. του υπό τον αριθμό ..... οικοπέδου του οικοδομικού τετραγώνου ... εντός των ορίων της ..... πολεοδομικής ενότητας του δήμου ..... που έχει ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με το από ..... διάταγμα, εμφανιζόμενο στο ..... με συνολική επιφάνεια τετραγωνικών ..... και συνορευομένου βορείως επί ..... κ.τ.λ. Το παραχωρούμενο οικόπεδο προήλθε από τον γενόμενο στην ως άνω περιοχή αστικό αναδασμό, στον οποίον ..... παραχωρησιούχος είχε συνεισφέρει ίσης αξίας ακινητ.... ιδιοκτησίας τ...., ήτοι τ.... (περιγραφή) ..... για τ.... οποί.... ανωτέρω προσεκόμισε τα από .... οικεία πιστοποιητικά μη εκποίησης, μη διεκδίκησης και βαρών.

Εκ των πιστοποιητικών αυτών προκύπτει ότι τα συνεισφερθέντα ακίνητα εβαρύνοντο με τα εξής βάρη, τα οποία και μεταφέρονται, κατά το άρθρο 49 του ν.947/1979 στο παραχωρούμενο με το παρόν παραχωρητήριο νέο ακίνητο.

(Σημ. Αν δεν υπάρχουν βάρη ουδέν θα αναγραφεί στο μέρος αυτό).

ΠΡΑΞΗ ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ

Παρεδόθη σήμερα ....
στοιχεία στοιχεία
δικαιούχου δικαιούχου
στον .... /ή ....
πληρεξούσιο του .... στοιχεία
.... δυνάμει του ....
(πράξης πληρεξουσιότητας)
....
μετά την προσκόμιση των από
.... πιστοποιητικών του
υποθηκοφυλακείου ....

Ο Παραλαβών Ο Προϊστάμενος της Υπηρεσίας

Άρθρο 78

Εκκαθάριση του οικοδομικού συνεταιρισμού

(άρθρο 50 ν. 947/1979)

1. Μετά την εκπλήρωση των σκοπών, του σύμφωνα με το άρθρο 67 παρ. 3, ο οικοδομικός συνεταιρισμός διαλύεται και βρίσκεται σε εκκαθάριση με απόφαση του οικείου νομάρχη. Η νομική προσωπικότητα του συνεταιρισμού συνεχίζεται μέχρι να ολοκληρωθεί η εκκαθάριση για τις ανάγκες αυτής.

2. Την εκκαθάριση ενεργεί το διοικητικό συμβούλιο του συνεταιρισμού. Ο νομάρχης μπορεί με την απόφαση της παραγράφου 1 και εφόσον κρίνει αυτό σκόπιμο για την ταχύτερη και χωρίς εμπόδια διενέργεια της εκκαθάρισης, να ορίσει άλλους εκκαθαριστές, μέχρι τρεις το πολύ για τον ίδιο συνεταιρισμό.

3. Οι εκκαθαριστές φροντίζουν για την ταχύτερη διεκπεραίωση των υποθέσεων και την τακτοποίηση των λογαριασμών του συνεταιρισμού που εκκρεμούν. Για τα υπόλοιπα εφαρμόζονται οι διατάξεις για την εκκαθάριση οικοδομικών συνεταιρισμών. Το καθαρό ενεργητικό υπόλοιπο που απομένει περιέρχεται στον οικείο δήμο ή κοινότητα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΟΡΙΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΜΕΧΡΙ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ

Άρθρο 79

Αντικείμενο

(άρθρο 1 π.δ. της 24.4/3.5.1985, άρθρο 1 π.δ. 20/30.8.1985)

Το παρόν κεφάλαιο αφορά στους οικισμούς της χώρας οι οποίοι κατά την εκάστοτε τελευταία απογραφή έχουν πληθυσμό μέχρι και 2.000 κατοίκους.

Οικισμός νοείται κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο, το οποίο αναφέρεται σε απογραφή πριν από τη 14.3.1983 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983) ως οικισμός, ανεξάρτητα εάν ο δήμος ή η κοινότητα στον οποίο υπάγεται έχει πληθυσμό μεγαλύτερο από 2.000 κατοίκους.

Προϋπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης των οικισμών αυτών είναι ο καθορισμός των ορίων του οικισμού σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 81, 82 και 83.

Άρθρο 80

Εξουσιοδοτική διάταξη

(άρθρο 42 παρ. 5 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 17 ν. 1512/1985)

Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ορίζονται οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες με τις οποίες μπορεί να εγκρίνεται η πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, να καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης και τα ποσοστά εισφοράς σε γη και σε χρήμα τα οποία μπορεί και να αποκλίνουν από τα ποσοστά που προβλέπονται στα άρθρα 45 και 46.

Επίσης με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ορίζεται ο τρόπος καθορισμού των ορίων και των όρων δόμησης των οικισμών πληθυσμού μέχρι 2.000 κατοίκους, προβλέπονται τα στοιχεία εκτίμησης κατά τον καθορισμό των ορίων, η διαδικασία που τηρείται για τον καθορισμό αυτόν, κατηγορίες οικισμών καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια. Τα όρια των οικισμών αυτών καθορίζονται με απόφαση του νομάρχη που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άρθρο 81

Κατηγορίες οικισμών

(άρθρο 2 π.δ. 24.4/3.5.1985)

1. Για την εφαρμογή του παρόντος κεφαλαίου διακρίνονται οι εξής κατηγορίες οικισμών:

α) περιαστικοί: όσοι βρίσκονται σε επαφή ή σε απόσταση από αστικά κέντρα και έχουν ή αναμένεται να αποκτήσουν άμεση λειτουργική εξάρτηση ως τόποι προαστιακοί.

β) παραλιακοί: όσοι εμπίπτουν στο σύνολό τους ή κατά τμήμα τους σε ζώνη 500 μ από τον αιγιαλό, ή βρίσκονται έξω από τη ζώνη αυτή, αλλά η ανάπτυξή τους επηρεάζεται σημαντικά από τη θάλασσα. Εξαιρούνται, (δεν θεωρούνται παραλιακοί) όσοι οικισμοί βρίσκονται μέσα στη ζώνη των 500 μ. αλλά το κέντρο τους έχει υψόμετρο μεγαλύτερο ή ίσο από 100 μ. σύμφωνα με τα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδας.

γ) τουριστικοί: όσοι λειτουργούν ως πόλοι τακτικών ή εποχιακών τουριστικών συγκεντρώσεων.

δ) αξιόλογοι: οικισμοί που τα μορφολογικά και πολεοδομικά τους χαρακτηριστικά συγκροτούν σύνολο σημαντικού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.

ε) ενδιαφέροντες: όσοι συγκροτούν σύνολο περιορισμένου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.

στ) αδιάφοροι: όσοι δεν απαιτούν ιδιαίτερη προστασία.

ζ) συνεκτικοί: όσων τουλάχιστον το 90% των οικοδομών δεν απέχουν ανά δύο (2) μεταξύ τους απόσταση μεγαλύτερη των 40 μέτρων. Ως οικοδομή νοείται κάθε κτίσμα ανεξάρτητα από τη χρήση του, με εμβαδόν τουλάχιστον 10 τ.μ.

η) διάσπαρτοι: όσοι δεν είναι συνεκτικοί.

θ) δυναμικοί: όσοι έχουν πληθυσμό ίσο ή μεγαλύτερο των 200 κατοίκων σύμφωνα με την τελευταία απογραφή πληθυσμού και κατά την απογραφική περίοδο της τελευταίας δεκαετίας εμφανίζουν πληθυσμιακή αύξηση μεγαλύτερη του 10%, ή κατά την τελευταία τριετία εμφανίζουν αριθμό νέων οικοδομών και προσθηκών κυρίων χώρων σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% του συνολικού αριθμού των υπαρχόντων κτιρίων του οικισμού.

Σε περίπτωση οικισμού στον οποίο διαπιστώνεται πληθυσμιακή μόνο αύξηση, η οποία όμως προκύπτει από πληθυσμιακές μετακινήσεις (κτηνοτροφικός οικισμός) μπορεί ο οικισμός να μη χαρακτηρίζεται δυναμικός.

ι) στάσιμοι: όσοι δεν είναι δυναμικοί.

ια) μικροί: όσοι κατά την τελευταία απογραφή είχαν πληθυσμό μέχρι και 200 κατοίκους ή μέχρι 100 οικοδομές.

ιβ) μεσαίοι: όσοι είχαν κατά την τελευταία απογραφή πληθυσμό από 201-1000 κατοίκους ή μέχρι 500 οικοδομές.

ιγ) μεγάλοι: όσοι κατά την τελευταία απογραφή είχαν πληθυσμό από 1001-2000 κατοίκους.

2. Η διάκριση και κατάταξη των οικισμών στις πιο πάνω κατηγορίες γίνεται με απόφαση του νομάρχη μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού. Η απόφαση του νομάρχη δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άρθρο 82

Εξαιρέσεις

(άρθρο 9 π.δ. 20/30.8.1985, άρθρο 3 παρ.1 ν. 2242/1994)

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου:

α) οικισμοί περιαστικοί που αποτελούν ενιαίο οικιστικό σύνολο με τα αστικά ή ημιαστικά κέντρα και περιέχονται μέσα σε εγκεκριμένα όρια ΓΠΣ.

β) οικισμοί οι οποίοι υπάγονται σε παραθεριστικές παραλιακές περιοχές που καθορίζονται μέσα σε ΖΟΕ στους νομούς Αττικής, Εύβοιας, Κορινθίας, Θεσσαλονίκης, Πιερίας και Χαλκιδικής.

2. Οι οικισμοί της παρ.1 α ακολουθούν κατά την πολεοδόμησή τους τις διατάξεις του κεφαλαίου Α΄ Μέρους ΙΙ και οι οικισμοί της παρ.1β τις διατάξεις του κεφαλαίου Δ΄ Μέρους ΙΙ.

3. Ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και η έγκριση ή τροποποίηση σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών των υπόλοιπων παραλιακών οικισμών που δεν εμπίπτουν στην προηγούμενη παράγραφο καθώς και των οικισμών που βρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή εφαπτομένων δασών ή δασικών εκτάσεων, καθώς και οικισμών που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες προστατεύονται κατά τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650/1986 ή βάσει διεθνών συνθηκών, γίνεται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνώμη του οικείου ΟΤΑ και του ΣΧΟΠ του νομού. Το π. δ/γμα συνοδεύεται από τα στοιχεία της παρ.1 του επόμενου άρθρου. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται επ' αυτών οι κείμενες διατάξεις.

Άρθρο 83

Διαδικασία καθορισμού ορίων οικισμού

(άρθρο 3 π.δ. 24.4/3.5.1985)

1. Τα όρια των οικισμών καθορίζονται με απόφαση του οικείου νομάρχη ή με π. δ/γμα για τις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 82 που συνοδεύεται από σχεδιάγραμμα σε κλίμακα 1: 5.000 ή 1:2.000 ή αεροφωτογραφία σχετικής κλίμακας ή τοπογραφικό σκαρίφημα κλίμακας 1: 5.000 ή 1:2.000 που έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων χαρτών και επί τόπου ελέγχου, πάνω στα οποία σημειώνονται τα όρια του οικισμού, τα οποία δημοσιεύονται μαζί με την απόφαση ή το π. δ/γμα στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Με την ίδια πράξη μπορεί να γίνεται διάκριση του οικισμού σε κατηγορίες σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 81.

Για τις περιπτώσεις οικισμών περιαστικών ή παραλιακών ή τουριστικών ή δυναμικών ή αξιόλογων συνεκτικών στο διάγραμμα καθορισμού των ορίων προσδιορίζονται και τα συνεκτικά τμήματα του οικισμού.

2. Η απόφαση του νομάρχη εκδίδεται μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού και του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

3. Η διαδικασία για τον καθορισμό των ορίων των πιο πάνω οικισμών κινείται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα, μπορεί δε να κινηθεί και από την οικεία νομαρχία ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

4. Σε περίπτωση κίνησης της διαδικασίας από το δήμο ή την κοινότητα η απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου εκτίθεται μαζί με το σχετικό σχεδιάγραμμα ή αεροφωτογραφία ή τοπογραφικό σκαρίφημα, στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα για δέκα πέντε (15) ημέρες. Το κοινό ειδοποιείται γι' αυτό από το δήμαρχο ή πρόεδρο της κοινότητας με γενική πρόσκληση, η οποία τοιχοκολλάται στα δημοσιότερα μέρη του οικισμού.

Οι ενδιαφερόμενοι μπορεί μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλλουν εγγράφως στο δήμο ή στην κοινότητα τις τυχόν ενστάσεις τους, τις οποίες ο δήμος ή η κοινότητα υποχρεούνται να διαβιβάσουν μαζί με τη σχετική γνωμοδότησή τους στην πολεοδομική υπηρεσία της οικείας νομαρχίας.

5. Σε περίπτωση κίνησης της διαδικασίας από το νομάρχη ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, η σχετική μελέτη αποστέλλεται στον οικείο δήμο ή κοινότητα για γνωμοδότηση μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από τη λήψη της σχετικής μελέτης.

Η γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου εκδίδεται μετά την τήρηση της ίδιας όπως στην προηγούμενη παράγραφο 4 διαδικασίας και κοινοποιείται στην οικεία νομαρχία.

Εάν οι προθεσμίες αυτές περάσουν άπρακτες η γνωμοδότηση θεωρείται για το νομάρχη θετική και εκδίδεται η απόφασή του.

Άρθρο 84

Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμού

(άρθρο 4 π.δ. 24.4/3.5.1985, άρθρο 1 παρ. 1 π.δ. 14/23.2.1987, άρθρο 1 παρ.1 π.δ. 25.4/16.5.1989)

1. Ο καθορισμός των ορίων οικισμού γίνεται ανάλογα με την κατηγορία του ως εξής:

α) για οικισμούς περιαστικούς ή παραλιακούς ή τουριστικούς ή δυναμικούς ή αξιόλογους συνεκτικούς, το όριο ορίζεται από τη γραμμή που περιβάλλει τα συνεκτικά τμήματα του οικισμού, καθώς και τα όρια των εγκεκριμένων σχεδίων. Τα πιο πάνω όρια πρέπει κατά το δυνατό να προσδιορίζουν ενιαία έκταση του οικισμού που να περιλαμβάνει τα συνεκτικά τμήματα, τις τυχόν περιοχές με εγκεκριμένα σχέδια και περιοχές του οικισμού με αραιότερη δόμηση που στο σύνολο αποτελούν το διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του οικισμού. Τα όρια του οικισμού για να συμπεριλάβουν τις παραπάνω περιοχές με αραιότερη δόμηση δεν εκτείνονται κατά κανόνα πέραν των 100 μ. από τα όρια των συνεκτικών τμημάτων του οικισμού.

Συνεκτικό τμήμα οικισμού νοείται το τμήμα που αποτελείται τουλάχιστον από 10 οικοδομές, οι οποίες δεν απέχουν μεταξύ τους ανά δύο, απόσταση μεγαλύτερη από 40 μ.

Ως οικοδομή νοείται κάθε κτίσμα ανεξάρτητα από τη χρήση του με εμβαδόν τουλάχιστον 10 τ.μ.

Ειδικά όλοι οι οικισμοί του νομού Αττικής, οι οποίοι υπάγονται στις ρυθμίσεις του παρόντος κεφαλαίου, οριοθετούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση.

β) για τους υπόλοιπους οικισμούς το όριό τους προσδιορίζεται από ακτίνα μέχρι 800 μ. από το κέντρο του οικισμού για μεγάλους οικισμούς, μέχρι 500 μ. για μεσαίους και μέχρι 300 μ. για μικρούς οικισμούς. Στα πιο πάνω όρια δεν περιλαμβάνονται οι εκτάσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 2 του άρθρου αυτού.

Ειδικά για οικισμούς μεσαίους και μικρούς, εφόσον τα όρια 500 μ . και 300 μ. περιορίζονται σημαντικά, λόγω εξαίρεσης των παραπάνω εκτάσεων, μπορεί τα όρια να επεκταθούν μέχρι τα 800 μ. με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ.2 του άρθρου αυτού. Σε οικισμούς που έχουν καθοριστεί στάσιμοι με απόφαση νομάρχη σε εφαρμογή διατάξεων του π.δ. 6/23.12.1982 (ΦΕΚ 588 Δ) το όριό τους προσδιορίζεται από ακτίνα 800 μ. από το κέντρο του οικισμού, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου αυτού.

Εάν πέραν από τα 800, 500, 300 μ. υπάρχει τμήμα του οικισμού συνεκτικό ή διάσπαρτο, και βρίσκεται σε επαφή με το όριο του οικισμού, τότε περιλαμβάνεται στον οικισμό.

Εάν το παραπάνω συνεκτικό ή διάσπαρτο τμήμα δεν είναι σε επαφή με το όριο του οικισμού, τότε θεωρείται ότι αποτελεί ανεξάρτητο τμήμα του οικισμού, έξω από το παραπάνω όριό του και οριοθετείται και πολεοδομείται αυτοτελώς.

Διάσπαρτο τμήμα οικισμού νοείται το τμήμα που αποτελείται τουλάχιστον από 10 οικοδομές οι οποίες απέχουν μεταξύ τους ανά δύο απόσταση το πολύ 80 μ.

Τα όρια οικισμού επίσης μπορούν να μετατίθενται κατά μικρή απόσταση μόνο όταν πρόκειται να ταυτιστούν με σημαντικό φυσικό ή τεχνητό εύκολα αναγνωρίσιμο στοιχείο του περιβάλλοντος ή να συσχετισθούν με εύκολα αναγνωρίσιμα και μεταξύ τους ορατά φυσικά ή τεχνητά ορόσημα, όπως διασταυρώσεις οδών, γέφυρες κτλ.

Ως κέντρο του οικισμού ορίζεται το πρωτεύον κέντρο του, το οποίο συγκεντρώνει τις κύριες κοινωνικές λειτουργίες, όπως πλατεία, εκκλησία, σχολείο, κοινοτικό κατάστημα, εμπορικές εγκαταστάσεις.

Όταν δεν υπάρχει κέντρο που να προσδιορίζεται σύμφωνα με τα παραπάνω τότε εφαρμόζεται το γεωμετρικό κέντρο της περιοχής του οικισμού.

2 Α. Εντός των ορίων οικισμών δεν περιλαμβάνονται οι εξής περιοχές:

α) δάση, δασικές εκτάσεις και αναδασωτέες περιοχές.

β) καλυπτόμενες από π. δ/γματα ή υπουργικές αποφάσεις προστασίας ιστορικών τόπων, αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών διατηρητέων μνημείων και περιοχών ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους.

γ) λατομικές ζώνες αδρανών υλικών και περιοχές ασφαλείας πυλώνων ΔΕΗ.

δ) εκτάσεις που αποτελούν φυσική κληρονομιά κατά το άρθρο 2 της σύμβασης για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, η οποία έχει κυρωθεί με το ν. 1126/1981 (ΦΕΚ 32/Α).

ε) ζώνες πλάτους 200 μ. από τον άξονα υπεραστικών τμημάτων του βασικού εθνικού δικτύου.

στ) περιοχές γεωλογικά ή εδαφοτεχνικά ακατάλληλες για δόμηση.

Β. Επίσης δεν περιλαμβάνονται κατά κανόνα πλην εξαιρετικών περιπτώσεων, οι εξής εκτάσεις:

α) υψηλής γεωργοκτηνοτροφικής παραγωγικότητας, καθώς και γεωργοκτηνοτροφικές εκτάσεις μεγάλης παραγωγικής σημασίας για τον οικισμό, σύμφωνα με τις φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες της περιοχής.

β) υφιστάμενες ή νομοθετημένες χρήσεις εμφανώς ασυμβίβαστες με τη χρήση κατοικίας σύμφωνα με τις διατάξεις του τμήματος V του Μέρους αυτού.

γ) ζώνες που το πλάτος τους κυμαίνεται:

- μεταξύ 80-120 μ. από τον άξονα επαρχιακής ή εθνικής οδού εκτός των αναφερομένων στην παραπάνω περίπτωση ε.
- περί τα 500 μ. από σημαντικό αρχαιολογικό χώρο ή ιστορικό τόπο.
- περί τα 50 μ. από τα όρια βάλτου, χειμάρρου ή από σιδηροδρομική γραμμή.

Οι παραπάνω αποστάσεις δεν ισχύουν στις περιπτώσεις όπου μέρος του οικισμού διάσπαρτο ή συνεκτικό εμπίπτει στις ζώνες αυτές.

δ) ζώνες με ιδιαίτερες απαιτήσεις σε θέματα που αναφέρονται σε ασφάλεια, υγιεινή, κυκλοφορία .

3. Ειδικά για τους οικισμούς που σύμφωνα με την παράγρ. 1β του άρθρου 81 έχουν εξαιρεθεί των παραλιακών (βρίσκονται μέσα στη ζώνη των 500 μ. από τον αιγιαλό και σε υψόμετρο μεγαλύτερο από 100 μ.) στον προσδιορισμό της περιοχής του ορίου του οικισμού, προς την κατεύθυνση της παραλίας πρέπει μέσα στα όρια να εντάσσονται μόνο το ή τα συνεκτικά τους τμήματα.

4. Συνεκτικό ή διάσπαρτο τμήμα του οικισμού που εκτείνεται εντός περιοχής ή ζώνης ακατάλληλης για οικιστική χρήση δεν εξαιρείται του ορίου.

5. Ζώνη η οποία δεν περιλαμβάνει διάσπαρτο ή συνεκτικό τμήμα οικισμού και η οποία αποκόπτεται από τον οικισμό με φυσικούς, τεχνητούς ή διοικητικούς φραγμούς γύρω από τον οικισμό (ρέματα, χαράδρες, ακτές, λίμνες, βάλτοι, σημαντικοί οδικοί άξονες, σιδηροδρομικές γραμμές ή διοικητικά όρια ΟΤΑ) δεν περιλαμβάνεται εντός των ορίων του.

Άρθρο 85

Γενικοί όροι δόμησης

(άρθρο 5 π.δ. 24.4/3.5.1985, άρθρο 1 παρ. 2 π.δ. 14/23.2.1987, άρθρα 1 παρ. 2 και 2 π.δ. 25.4/16.5.1989)

Μετά τον καθορισμό των ορίων των οικισμών ισχύουν οι εξής όροι δόμησης:

1. Αρτιότητα.

α) εντός των ορίων του οικισμού, θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας που μπορεί να κυμαίνεται από 300 μέχρι 2000 τ.μ. Μέσα στα όρια αυτά μπορεί να ορίζονται τομείς με διαφορετική αρτιότητα οικοπέδων, προκειμένου να διασφαλισθεί ο τυχόν ιδιαίτερος χαρακτήρας του οικισμού στους τομείς αυτούς.

Τα παραπάνω εμβαδά οικοπέδων εξειδικεύονται με απόφαση του νομάρχη, που εκδίδεται μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού. Για την εξειδίκευση αυτή, λαμβάνονται υπόψη τα εμβαδά που θεωρούνται αντιπροσωπευτικά του χαρακτήρα και πολεοδομικού ιστού του οικισμού.

β) κατά παρέκκλιση εντός των παραπάνω ορίων, θεωρούνται άρτια τα γήπεδα με όποιο εμβαδόν έχουν κατά την 3.5.1985 (ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. 24.4.1985), εφόσον δεν έχουν το ελάχιστον εμβαδόν που ορίζεται στην παρ. 1α.

γ) για την αρτιότητα των γηπέδων προσμετράται και η τυχόν έκταση που παραχωρείται από τον ιδιοκτήτη για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου.

2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης:

α) το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίζεται σε 70% της επιφάνειάς τους.

β) επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων με συντελεστή δόμησης που κλιμακώνεται προοδευτικά και ανάλογα με την επιφάνεια του οικοπέδου ως εξής:

- για τα πρώτα 100 τ.μ. επιφάνειας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,6.

- για τα επόμενα 100 τ.μ. επιφάνειας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,8 .

- για τα επόμενα 100 τ.μ. επιφάνειας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6.

- για το πέραν των 300 τ.μ. τμήμα επιφάνειας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,4.

Η συνολική επιφάνεια ορόφων στο οικόπεδο για κύρια και βοηθητικά κτίρια δεν μπορεί να υπερβεί τα 400 τ.μ.

γ) κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης περίπτωσης β ορίζεται:

αα) για τμήμα οικοπέδου, το οποίο έχει χαρακτηρισθεί χώρος για ανέγερση κτιρίου κοινής ωφέλειας, επιφάνειας πέραν των 300 τ.μ. συντελεστής δόμησης 0,8 χωρίς περιορισμό στη συνολική επιφάνεια ορόφων.

ββ) για οικόπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων ή αμιγούς επαγγελματικής χρήσης ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ως εξής:

- για το πέραν των 300 τ.μ. και μέχρι 2.000 τ.μ. τμήμα οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6.

-για το πέραν των 2.000 τ.μ. και μέχρι 4.000 τ.μ. τμήμα οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,5.

-για το πέραν των 4.000 τ.μ. τμήμα οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,4.

Και στις περιπτώσεις αυτές τα κτίρια ανεγείρονται χωρίς περιορισμό στη συνολική επιφάνεια ορόφων.

γγ) επίσης όπου εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 86, επιτρέπεται η υπέρβασή της συνολικής επιφάνειας ορόφων των 400 τ.μ. που ορίζεται στην περίπτωση β της παρούσας παραγράφου.

3. Σύστημα δόμησης.

Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πλάγια και πίσω όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση τουλάχιστον 2,50 μ. Μέσα στην απόσταση αυτή επιτρέπεται η κατασκευή εξωστών πλάτους μέχρι ένα 1 μέτρο. Η απόσταση μεταξύ ανεξάρτητων κτιρίων μέσα στο ίδιο οικόπεδο ορίζεται σε 2,50 μέτρα τουλάχιστον.

4. Μέγιστο ύψος κτιρίων.

α) το μέγιστο ύψος κτιρίων ορίζεται σε 7,50 μ. Είναι δυνατό με απόφαση του νομάρχη να ορίζεται κατά περιοχές, αύξηση του παραπάνω μέγιστου ύψους μέχρι τα 8,50 μ. όταν συντρέχουν ειδικοί λόγοι που σχετίζονται με τη διατήρηση του τυχόν ιδιαίτερου χαρακτήρα του οικισμού.

β) το μέγιστο ύψος κτιρίων σε κάθε όψη τους μετράται από την οριστική στάθμη του εδάφους (φυσικού ή διαμορφωμένου) με την επιφύλαξη της παρ. 1 του άρθρου 256.

γ) σε περίπτωση επιβολής στέγης με ειδικούς όρους δόμησης που εγκρίνονται με απόφαση νομάρχη επιτρέπεται υπέρβαση του μέγιστου ύψους μέχρι δύο (2) μέτρα.

δ) πάνω από το μέγιστο ύψος του κτιρίου δεν επιτρέπεται καμία κατασκευή, εκτός από αυτές που αναφέρονται παρακάτω:

- Καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, καπνοσυλλέκτες, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων, πύργοι ψύξης και δοχεία διαστολής, θέρμανσης ή κλιματισμού και αντλίες θερμότητας που κατασκευάζονται κατά το άρθρο 444.

- Στέγες.

- Στηθαία, κιγκλιδώματα ασφαλείας και μόνιμες γλάστρες φυτών που κατασκευάζονται κατά το άρθρο 444.

- Κατασκευές για τη στήριξη φυτών (πέργκολες).

- Αλεξικέραυνα, κεντρικές κεραίες τηλεοράσεων και ραδιοφώνων.

Όλες οι παραπάνω κατασκευές, πρέπει να αποτελούν ενιαίο αισθητικό σύνολο.

ε) Το ελάχιστο ύψος ορόφου ορίζεται σε 2,40 μ.

5. Με απόφαση νομάρχη, που εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού είναι δυνατό για λόγους προστασίας του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του οικισμού και του φυσικού τοπίου ή για λόγους πολεοδομικούς γενικότερα, να καθορίζονται συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης και ύψος κτιρίων μικρότερα από τα οριζόμενα με το παρόν άρθρο, καθώς και μεγαλύτερες αποστάσεις των οικοδομών, από τα όρια του γηπέδου, κατά τμήματα ή σε όλη την έκταση του οικισμού.

6. Ειδικά για τους οικισμούς που έχουν χαρακτηρισθεί με το από 19.10/13.11.1978 π. δ/γμα (Δ 594) ως παραδοσιακοί ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται για τα πρώτα 100 τ.μ. επιφάνειας του οικοπέδου σε 1. Κατά τα λοιπά και για τους οικισμούς αυτούς ισχύουν οι υπόλοιπες διατάξεις της περίπτωσης της παραγράφου 2β. Το κεντρικό τμήμα των παραδοσιακών οικισμών που αναφέρεται στο παραπάνω π. δ/γμα ταυτίζεται, για την εφαρμογή των όρων και περιορισμών δόμησης, με το συνεκτικό τμήμα των οικισμών το αναφερόμενο στο άρθρο 84.

Άρθρο 86

Γραμμή δόμησης

(άρθρο 6 π.δ. 24.4/3.5.1985, άρθρο 1 παρ. 3 π.δ. 25.4/16.5.1989)

1. Κάθε οικόπεδο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση. Ο παραπάνω χώρος πρέπει να έχει πλάτος τουλάχιστον 4 μέτρα και να εφάπτεται σε όλο το μήκος της μιας πλευράς των ορίων του οικοπέδου. Όπου το πλάτος αυτό υπολείπεται των 4 μέτρων, για να είναι το οικόπεδο οικοδομήσιμο, πρέπει με συμβολαιογραφική πράξη, της οποίας αντίγραφο κοινοποιείται με απόδειξη στον οικείο ΟΤΑ, να τεθεί σε κοινή χρήση λωρίδα οικοπέδου τόση, ώστε από το πρόσωπο του εναπομένοντος οικοπέδου μέχρι τον άξονα του κοινόχρηστου χώρου να επιτυγχάνεται πλάτος τουλάχιστον 2 μέτρων. Από την παραπάνω ρύθμιση εξαιρούνται τα τμήματα του οικοπέδου που καταλαμβάνονται από οικοδομές. Σε χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς τα οικόπεδα που βρίσκονται μέσα στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού και εφόσον υπάρχει διαμορφωμένος παραδοσιακός ιστός είναι οικοδομήσιμα όταν έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο οποιουδήποτε πλάτους.

2α. Υφιστάμενο οικόπεδο κατά τη 16.5.1989 (ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. 25.4.1989), που δεν έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση, για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να τεθεί από τον ιδιοκτήτη σε κοινή χρήση, με συμβολαιογραφική πράξη, αντίγραφο της οποίας κοινοποιείται με απόδειξη στον οικείο ΟΤΑ, λωρίδα οικοπέδου πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων, που να εφάπτεται καθ' όλο το μήκος της μιας πλευράς των ορίων του οικοπέδου, για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου. Ο χώρος αυτός που τίθεται σε κοινή χρήση πρέπει να συνδέει τα οικόπεδα με το υφιστάμενο σε κοινή χρήση δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού.

Για την εξασφάλιση της σύνδεσης αυτής είναι δυνατό να γίνεται παραχώρηση σε κοινή χρήση έκτασης που ανήκει σε γειτονικές ιδιοκτησίες είτε απ' ευθείας από τους κυρίους αυτών είτε μετά από μεταβίβαση στον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη του οικοπέδου που στερείται τη σύνδεση.

β. Οι διατάξεις της προηγούμενης περίπτωσης α ισχύουν και για οικόπεδα που δημιουργούνται από κατάτμηση, με την προϋπόθεση ότι το πρόσωπο αυτών στον κοινόχρηστο χώρο ή το χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση είναι δώδεκα (12) μέτρα τουλάχιστον.

γ. Προϋπόθεση για την πραγματοποίηση της παραχώρησης της λωρίδας του οικοπέδου σε κοινή χρήση στις περιπτώσεις α και β, όταν το συνολικό μήκος της υπερβαίνει τα 50 μέτρα, είναι η έγκρισή της από την αρμόδια για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας υπηρεσία, η οποία κρίνει αν η θέση αυτής της έκτασης εξασφαλίζει τη δυνατότητα μελλοντικής ενσωμάτωσής της στο δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού. Για την έγκριση, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει τοπογραφικό διάγραμμα σε κατάλληλη κλίμακα, ώστε να φαίνεται η σύνδεση με τον υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο καθώς και το γειτονικό δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού.

Η αρμόδια υπηρεσία πριν από την έγκριση μπορεί να ζητήσει τη γνώμη ΣΧΟΠ του οικείου νομού.

3. Με απόφαση νομάρχη ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας για την έκδοση της οικοδομικής άδειας υπηρεσίας και γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού, είναι δυνατό να ορίζεται για την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων 1 και 2, πλάτος κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερο από τέσσερα (4) μέτρα και έως οκτώ (8) μέτρα, εφόσον αυτό επιβάλλεται για λόγους κυκλοφοριακούς, περιβαλλοντικούς ή πολεοδομικούς .

4. Επιτρέπεται σε άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα αύξηση της δομήσιμης επιφάνειάς τους, εφόσον τμήμα του οικοπέδου αφήνεται ως ενιαία έκταση κατά μήκος της πρόσοψης του οικοπέδου και παραχωρείται στην κοινότητα χωρίς αποζημίωση από τον ιδιοκτήτη για δημιουργία κοινόχρηστου χώρου.

Η αύξηση της δομήσιμης επιφάνειας υπολογίζεται σε ποσοστό 30% της επιφάνειας του παραχωρούμενου τμήματος του οικοπέδου και προστίθεται στη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που αντιστοιχεί στο οικόπεδο πριν από την αφαίρεση του παραχωρούμενου τμήματός του. Η παραπάνω αύξηση της δομήσιμης επιφάνειας δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από 300 τ.μ. Η κάλυψη του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβεί το 70% της επιφάνειας, που απομένει ύστερα από την αφαίρεση του παραχωρούμενου τμήματός του. Το τμήμα του οικοπέδου που παραχωρείται πρέπει να είναι κατάλληλο για διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων. Η παραχώρηση του τμήματος οικοπέδου εγκρίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη, που εκδίδεται μετά από γνώμη του κοινοτικού συμβουλίου και του ΣΧΟΠ του νομού, ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου. Η παραχώρηση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη η οποία συντάσσεται και μεταγράφεται μετά την έκδοση της απόφασης του νομάρχη, η οποία και μνημονεύεται στη συμβολαιογραφική πράξη. Η συμβολαιογραφική πράξη αποτελεί απαραίτητο στοιχείο για την έκδοση της άδειας ανέγερσης οικοδομής με αυξημένη δόμηση στο εναπομένον μετά την παραχώρηση οικόπεδο.

5. Το εναπομένον οικόπεδο μετά την παραχώρηση κατά τις διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εξακολουθεί να θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο όπως απομένει μετά την παραχώρηση.

6.α. Το κτίριο τοποθετείται στη γραμμή δόμησης, όπως αυτή διαμορφώνεται με την εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων παραγράφων, είτε πιο μέσα από αυτή, κατά την κύρια όψη του, στο σύνολο ή σε τμήμα αυτής.

β. Σε οικόπεδο μεγαλύτερο των 500 τ.μ.. το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον 2,50 μέτρων από την παραπάνω οριζόμενη γραμμή δόμησης .

γ. Με απόφαση του οικείου νομάρχη που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού είναι δυνατό να ορίζεται ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από το όριο των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων ή από τον άξονα της οδού διαφορετική από εκείνη που ορίζεται στις περιπτώσεις α και β, είτε για ολόκληρο τον οικισμό είτε για τμήμα του μόνο είτε και για μεμονωμένη περίπτωση, εφόσον αυτό είναι αναγκαίο για λόγους κυκλοφοριακούς, περιβαλλοντικούς, αρχιτεκτονικούς και φυσιογνωμίας του οικισμού.

7. Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών και εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά με ειδική διάταξη (ή τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο) η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση:

- τουλάχιστον 15 μέτρα από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και οπωσδήποτε μετά τη γραμμή παραλίας.
- τουλάχιστον 50 μέτρα από την εκτιμώμενη γραμμή αιγιαλού αν δεν έχει καθορισθεί η γραμμή αιγιαλού.

Κατεξαίρεση με π. δ/γμα που εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του οικείου ΟΤΑ και σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού είναι δυνατό να καθορίζεται γραμμή δόμησης διαφορετική από αυτήν που προκύπτει με την εφαρμογή της παραπάνω διάταξης στις εξής περιπτώσεις:

α) όταν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού με ζώνη παραλίας πλάτους μικρότερου από 15 μέτρα συνολικά ή τμηματικά και υπάρχει διαμορφωμένη γραμμή δόμησης με πυκνή δόμηση, η γραμμή δόμησης στο τμήμα αυτό μπορεί να καθορισθεί σε απόσταση μικρότερη από 15 μέτρα και πάντως όχι μέσα στη ζώνη παραλίας. Υφιστάμενα κτίσματα που βρίσκονται μέσα στη ζώνη που ορίζεται από τη γραμμή δόμησης και τη γραμμή παραλίας επιτρέπεται να επισκευάζονται μόνο για λόγους χρήσης, υγιεινής και ασφάλειας.

β) όταν δεν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και πληρούνται οι προϋποθέσεις της περίπτωσης α μπορεί να καθοριστεί γραμμή δόμησης, όπως παραπάνω, αλλά σε απόσταση τουλάχιστον 10 μέτρων από την εκτιμώμενη γραμμή αιγιαλού.

γ) όταν δεν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού, αλλά μεταξύ των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο προς τη θάλασσα και της θάλασσας υπάρχει φυσικά διαμορφωμένη υψομετρική διαφορά μεγαλύτερη από 8 μέτρα, η γραμμή δόμησης μπορεί να τοποθετηθεί σε απόσταση μι-

κρότερη από 50 μέτρα και πάντως τουλάχιστον 15 μέτρα πιο μέσα από το κατώτερο σημείο της φυσικά διαμορφωμένης υψομετρικής διαφοράς.

δ) όταν δεν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και υπάρχει φυσικά διαμορφωμένη παραλία (αμμώδης, σκυρώδης, ελώδης έκταση) με βάθος μεγαλύτερο από 50 μέτρα η γραμμή δόμησης τοποθετείται σε απόσταση μεγαλύτερη από 50 μέτρα.

Η περίφραξη των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στη θάλασσα τοποθετείται πάνω στη νομίμως καθορισμένη γραμμή παραλίας.

ε) στις πιο πάνω περιπτώσεις, προϋπόθεση για την ανέγερση οικοδομής στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο στη θάλασσα είναι να εξασφαλίζεται με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο χώρος προσπέλασης που να έχει τεθεί σε κοινή χρήση, πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων, συνδεόμενος με υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο του οικισμού, μεταξύ του οικοπέδου και της θάλασσας.

8. Απαγορεύεται η δόμηση σε απόσταση 10 μέτρων από τις όχθες των ρεμάτων με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 349.

9. Τυχόν δυσμενέστερες διατάξεις από τις καθοριζόμενες με το παρόν άρθρο που καθορίζουν τις αποστάσεις δόμησης για εθνικές και επαρχιακές οδούς κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου.

10. Οι παραπάνω διατάξεις του άρθρου αυτού δεν ισχύουν στις περιπτώσεις που εμπίπτουν σε τμήματα με εγκεκριμένο σχέδιο.

Άρθρο 87

Γενικές διατάξεις

(άρθρο 7 π.δ. 24.4/3.5.1985, άρθρο 1 παρ. 4 π.δ. 14/23.2.1987, άρθρο 1 παρ. 4 π.δ. 25.4/16.5.1989)

1. Εάν ιδιοκτησία εμπίπτει εν μέρει εντός του ορίου οικισμού και εν μέρει εκτός αυτού, τότε στην περίπτωση που το εντός του ορίου τμήμα δεν έχει την αρτιότητα που ορίζεται με την απόφαση του νομάρχη ή το σχετικό π. δ/γμα, θεωρείται ότι εντός του ορίου περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα αυτή.

2. Επιτρέπεται εντός των ορίων των οικισμών η επισκευή των κτιρίων που υπάρχουν κατά την 3.5.1985 (ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. 24.4.1985) έστω και αν η δόμησή τους αντίκειται στις διατάξεις αυτού.

3. Απαγορεύεται η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων κατηγορίας ΑΙ και ΑΙΙ της ΚΥΑ 69269/1990 εντός των εγκεκριμένων ορίων των οικισμών και εντός ζώνης που εκτείνεται περιμετρικά του οικισμού και σε απόσταση 500 μ. από τα όρια αυτού, όπως αυτά ισχύουν.

Με την επιφύλαξη των οριζομένων στην παρ. 3 του άρθρου 82, με απόφαση του νομάρχη μετά από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού, του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Ανάπτυξης που πρέπει να διατυπωθεί σε προθεσμία 20 ημερών από την υποβολή του ερωτήματος, είναι δυνατό:

α) για οικισμούς τουριστικούς ή αξιόλογους συνεκτικούς ή περιαστικούς να καθορίζεται πλάτος ζώνης μεγαλύτερο από 500 μέτρα και έως 1.000 μέτρα.

β) για τους στάσιμους οικισμούς το πλάτος της ζώνης να μειώνεται μέχρι τα 200 μ. σε όλη την περίμετρο του οικισμού ή σε τμήμα αυτής.

γ) για όλους τους οικισμούς να καθορίζεται γραφικά ζώνη ποικίλου πλάτους όταν η εφαρμογή των παραπάνω αποστάσεων δεν είναι δυνατή (μικρή απόσταση μεταξύ των οικισμών-απαγορευτικό ανάγλυφο κ.α.) και επιβάλλεται για τις ανάγκες χωροθέτησης της βιομηχανίας. Με τον καθορισμό της παραπάνω ζώνης, μπορεί να τεθούν περιορισμοί ως προς τους βιομηχανικούς κλάδους και τη δυναμικότητα των μονάδων, λαμβανομένης πάντα υπόψη της προστασίας του περιβάλλοντος.

4.α. Κατεξαίρεση επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφισταμένων, εντός των περιγραφόμενων στην προηγούμενη παράγραφο περιοχών, κτιριακών εγκαταστάσεων του ΟΤΕ και της ΔΕΗ.

β. Επίσης κατεξαίρεση επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφισταμένων, στις ίδιες, όπως παραπάνω, περιοχές βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων κατηγορίας ΑΙ και ΑΙΙ της ΚΥΑ 69269/1990 με απόφαση του οικείου νομάρχη ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού και αιτιολογημένη πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Ανάπτυξης που συνοδεύεται απαραίτητα και από έκθεση περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Ανάπτυξης είναι δυνατό να καθορίζονται διαφορετικές αποστάσεις από τις καθοριζόμενες στην παράγραφο 3, για ορισμένους βιομηχανικούς κλάδους με βάση τεχνικό-οικονομικά, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά κριτήρια. Με την ίδια απόφαση, καθορίζονται περιορισμοί ως προς τη δυναμικότητα των μονάδων και τα αναγκαία μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος.

6. Επιβάλλεται η εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού των λυμάτων στις περιπτώσεις κτιρίων κοινής ωφέλειας, τουριστικών εγκαταστάσεων, βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων κατά την κρίση της αρμόδιας για τη χορήγηση της άδειας ίδρυσης ή και λειτουργίας δημόσιας υπηρεσίας.

7. Στους παραλιακούς οικισμούς επιβάλλεται η κατασκευή στεγανού βόθρου όταν δεν υπάρχει κεντρικό αποχετευτικό δίκτυο.

8. Για κτίρια όγκου πάνω από δύο χιλιάδες (2.000) κ.μ. πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους, (φυσικού ή διαμορφωμένου), επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου αυτού σε μικρότερους όγκους ή σε ανεξάρτητα κτίρια, έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά ενιαίο οικοδόμημα. Εφόσον για λόγους λειτουργικούς του κτιρίου δεν είναι δυνατή η εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου αποφαίνεται για τη μελέτη του κτιρίου, η οικεία ΕΠΑΕ.

9. Σε περίπτωση που επιβάλλεται, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους δόμησης του οικισμού, στέγη από κεραμίδια απαγορεύεται η συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, οι οποίες ακολουθούν εκείνες του φέροντος οργανισμού και των τοίχων πλήρωσης του κτιρίου, πριν από την περάτωση των εργασιών κατασκευής της στέγης. Η συνέχιση των εργασιών γίνεται μόνο μετά από σχετική βεβαίωση της αρμόδιας για την έκδοση της άδειας υπηρεσίας, για την παροχή δε ηλεκτρικού ρεύματος, σύνδεση με δίκτυο νερού και τηλεφώνου απαιτείται υποχρεωτικά η πιο πάνω βεβαίωση.

10. Οι τυχόν αναμονές οπλισμού στο δώμα καλύπτονται υποχρεωτικά.

11. Επιτρέπεται η κατασκευή εξωτερικής ακάλυπτης σκάλας από το έδαφος προς τον όροφο και το δώμα με

τον όρο ότι το μέγιστο πλάτος της θα είναι το πολύ 1μ. Η σκάλα αυτή δεν υπολογίζεται στη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου έστω και αν ο κάτω από αυτή χώρος είναι κλειστός. Η εξωτερική σκάλα προς το δώμα μένει ακάλυπτη και δεν επιτρέπεται η κατασκευή οποιουδήποτε κλειστού χώρου στο δώμα.

12. Απαγορεύεται η κατασκευή του κτιρίου σε υποστυλώματα (PILOTIS).

Άρθρο 88

Ειδικοί όροι δόμησης

(άρθρο 8 πλην της παρ. 1.2 π.δ. 24.4/3.5.1985, άρθρο 1 παρ. 5 π.δ. 14/23.2.1987)

1. Οι ειδικοί όροι δόμησης των οικισμών (με την επιφύλαξη της παρ. 3 του άρθρου 82), καθορίζονται με απόφαση του οικείου νομάρχη μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού ανά οικισμό ή σύνολο οικισμών, οι οποίοι εμφανίζουν τα ίδια χαρακτηριστικά αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας. Η σχετική απόφαση δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

2. Τρόπος καθορισμού ειδικών όρων.

α) Για τον καθορισμό των ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικισμών απαιτείται υποχρεωτικά αρχιτεκτονική αναγνώριση του οικισμού. Η αναγνώριση γίνεται βάσει του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης του άρθρου 98.

β) Κατά την αναγνώριση επισημαίνεται ο κυρίαρχος αρχιτεκτονικός τύπος των κτισμάτων του οικισμού. Κυρίαρχος τύπος θεωρείται ο πλέον διαδεδομένος τύπος για τον οικισμό. Κτίριο μεμονωμένο έστω και πολύ αξιόλογο δεν εκφράζει τον κυρίαρχο τύπο.

γ) Σε περίπτωση κατά την οποία οικισμός έχει αλλοιωθεί εντελώς ώστε να μη διαθέτει παραδοσιακά πρότυπα τρόπου και μορφής δόμησης, ως κυρίαρχος τύπος θεωρείται αυτός των αμέσως γειτονικών προς τον οικισμό.

3. Περιεχόμενο των ειδικών όρων δόμησης

α) Οι ειδικοί όροι δόμησης αφορούν κατ' αρχήν όλους τους οικισμούς.

β) Αδιάφοροι οικισμοί: Για την περίπτωση οικισμού ο οποίος έχει χαρακτηριστεί ως "αδιάφορος" κατά τους ορισμούς του παρόντος κεφαλαίου, είναι δυνατό να επιβάλλονται οι παρακάτω ενδείξεις του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης:

αα) ο τρόπος κάλυψης και σε περίπτωση στέγης η επικάλυψη κατά το υλικό και το χρώμα του υλικού αυτού (π.χ. βυζαντινό κεραμίδι, χρώμα).

ββ) οι επιφάνειες των όψεων του κτιρίου σε ό,τι αφορά τους χρωματισμούς τους.

γγ) οι ανοιχτοί εξώστες ως προς τη θέση τους στις όψεις του κτιρίου και το πλάτος τους.

δδ) τα στηθαία ή κιγκλιδώματα εξωστών, εξωτερικών κλιμάκων και δωμάτων ως προς το υλικό κατασκευής τους.

εε) Τα εξωτερικά ανοίγματα ως αναλογία στο σύνολο των όψεων του κάθε ορόφου του κτιρίου.

ζζ) η περίφραξη του οικοπέδου σχετικά με τον τύπο και το χρωματισμό της περίφραξης.

γ) Ενδιαφέροντες οικισμοί: Για την περίπτωση οικισμού ο οποίος έχει χαρακτηρισθεί "ενδιαφέρων", κατά τους ορισμούς του παρόντος κεφαλαίου, υποχρεωτικά επιβάλλονται τα προβλεπόμενα στην παρ. 3.β και οι παρακάτω ενδείξεις του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης:

αα) τα εμφανή υλικά των όψεων του κτιρίου.

ββ) τα εξωτερικά ανοίγματα σε ό,τι αφορά τη διαμόρφωση του υπέρθυρου (πρεκιού).

γγ) τα εξωτερικά κουφώματα ως προς το υλικό κατασκευής, τον τύπο και το χρώμα τους.

δ) Αξιόλογοι οικισμοί: Για την περίπτωση οικισμού "αξιόλογου" κατά τους ορισμούς του παρόντος κεφαλαίου, οι ειδικοί όροι δόμησης υποχρεωτικά επιβάλλουν την τήρηση όλων των ενδείξεων του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης.

ε) Για τις περιπτώσεις οικισμών αδιάφορων και οικισμών ενδιαφερόντων οι υπόλοιπες ενδείξεις του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης αναφέρονται στη σχετική απόφαση και είναι δυνητικές για τον ιδιοκτήτη ή το μελετητή.

Άρθρο 89

Πολεοδόμηση και επέκταση των οικισμών

(άρθρο 2 π.δ. 20/30.8.1985, άρθρο 2 παρ. 1 π.δ. 14/23.2.1987)

Με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου πολεοδομούνται:

1. Όλες οι περιοχές που βρίσκονται μέσα στα όρια των οικισμών που καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 84.

2. Από τις περιοχές που βρίσκονται εκτός των ορίων των παραπάνω οικισμών πολεοδομούνται οι εξής:

α) για τις κατηγορίες οικισμών περιαστικών, παραλιακών, τουριστικών, δυναμικών όπως αυτές καθορίζονται στο άρθρο 81:

αα) διάσπαρτα δομημένες περιοχές συνεχόμενες ή μη με τα όρια του οικισμού, με απόσταση κτισμάτων μεταξύ τους, ίση ή μικρότερη των 80 μ. και σύνολο τουλάχιστον 10 οικοδομών. Ως οικοδομή νοείται κάθε κτίσμα το οποίο ανεξάρτητα από τη χρήση του έχει εμβαδόν τουλάχιστον 10 τ.μ. Οι περιοχές αυτές πολεοδομούνται κατά προτεραιότητα.

ββ) αδόμητες περιοχές συνεχόμενες ή μη με τα όρια του οικισμού για την κάλυψη αναγκών κατοικίας και αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

β) για τις υπόλοιπες κατηγορίες οικισμών, όπως καθορίζονται στο άρθρο 81, επιτρέπεται η πολεοδόμηση περιοχών που μπορεί να είναι και μη συνεχόμενες εκτάσεις του υπάρχοντος οικισμού, κατά προτίμηση εντός των ορίων του δήμου ή της κοινότητας, εφόσον η εντός του ορίου του οικισμού περιοχή δεν επαρκεί για την κάλυψη αναγκών κατοικίας ή αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

3. Κατεξαίρεση ο καθορισμός κοινωφελών και κοινόχρηστων χώρων εντός των ορίων των οικισμών μπορεί να γίνει με έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με τη διαδικασία και τις διατάξεις του κεφαλαίου Ζ΄ του Μέρους αυτού, με απόφαση του οικείου νομάρχη.

4. Δεν επιτρέπεται η πολεοδόμηση περιοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, εφόσον αυτή είναι αντίθετη με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και με τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης ψηλής παραγωγικότητας.

5. Με απόφαση του οικείου νομάρχη ή του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων για τους οικισμούς του άρθρου 82, μετά από πρόταση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου μπορεί οι προς πολεο-

δόμηση περιοχές να ακολουθούν τις διατάξεις του κεφαλαίου Α΄ του Μέρους ΙΙ.

Άρθρο 90

Διαδικασία εκπόνησης και περιεχόμενο πολεοδομικής μελέτης.

(άρθρο 3 π.δ. 20/30.8.1985, άρθρο 2 παρ. 2 π.δ. 14/23.2.1987)

1. Για την πολεοδόμηση ή επέκταση οικισμού συντάσσεται πολεοδομική μελέτη. Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης της πολεοδομικής μελέτης γίνεται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα. Η διαδικασία μπορεί επίσης να κινηθεί από την οικεία νομαρχία μετά από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού ή από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων .

2. Η πολεοδομική μελέτη εναρμονίζεται με τις αρχές, τους στόχους και τις κατευθύνσεις των χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων των νομών, των μελετών του ΓΠΣ και των αντίστοιχων ΖΟΕ με τις μελέτες αρχιτεκτονικής αναγνώρισης της χώρας, όπως και τις μελέτες της οριοθέτησης των οικισμών και των ζωνών οικιστικής καταλληλότητάς τους, εφόσον αυτές υπάρχουν για την ευρύτερη περιοχή τους, εγκεκριμένες ή όχι.

Ως ευρύτερη περιοχή νοείται ολόκληρη η περιοχή του δήμου ή της κοινότητας που υπάγεται ο οικισμός ή ομάδα δήμων και κοινοτήτων που βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση από τον οικισμό.

3. Η πολεοδομική μελέτη εκπονείται για την περίπτωση (α) της επόμενης παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου σε απλά τοπογραφικά (οριζοντιογραφικά και υψομετρικά) διαγράμματα και για τις περιπτώσεις β έως και ζ της ίδιας παραγράφου σε οριζοντιογραφικά, υψομετρικά και κτηματογραφικά διαγράμματα ή αν δεν υπάρχει κτηματογραφικό διάγραμμα, σε απλά τοπογραφικά διαγράμματα. Περιλαμβάνει επίσης τους απαραίτητους χάρτες, διαγράμματα και κείμενα ώστε να περιέχει τα στοιχεία που απαιτούνται από το παρόν άρθρο.

4. Η πολεοδομική μελέτη περιέχει:

α) εκτίμηση των πληθυσμιακών μεγεθών και των περιβαλλοντικών δυνατοτήτων με βάση τις χρήσεις γης και το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, κατ' αρχήν οριοθέτηση των προς πολεοδόμηση περιοχών του δήμου ή της κοινότητας, καθώς και εκτίμηση των επιπτώσεων που θα έχει η ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή, στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον.

β) την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση περιοχών σε συνδυασμό με το όριο του οικισμού που καθορίζεται με την απόφαση του νομάρχη.

γ) την οριοθέτηση των συνεκτικών τμημάτων των οικισμών, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 84 παρ. 1.

δ) τη γενική πρόταση οργάνωσης σε τυχόν γειτονιές, την εκτίμηση αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, τον τρόπο ανάπτυξης ή αναμόρφωσης του οικισμού και την κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές σε γη.

ε) τις ζώνες χρήσεων γης του οικισμού και τους σχετικούς περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις.

στ) τα διαγράμματα βασικών δικτύων υποδομής

ζ) τους όρους δόμησης

5. Η πολεοδομική μελέτη αποτελείται από:

α) το πολεοδομικό σχέδιο των προς πολεοδόμηση περιοχών του οικισμού που συντάσσεται σύμφωνα με τις παρ. 3 και 4 του παρόντος άρθρου.

β) τον πολεοδομικό κανονισμό και

γ) έκθεση που να περιγράφει και να αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις

6. Ο συντελεστής δόμησης που ορίζεται για τις περιοχές επέκτασης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,8 και ο αριθμός των ορόφων των κτιρίων δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος των δύο (2).

Οι υπόλοιποι όροι δόμησης εναρμονίζονται με τους ειδικούς όρους δόμησης κάθε περιοχής, όπως ορίζονται με απόφαση του νομάρχη σύμφωνα με το άρθρο 88.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται οι ειδικές προδιαγραφές σύμφωνα με τις οποίες εκπονούνται οι πολεοδομικές μελέτες, τα τοπογραφικά και κτηματογραφικά διαγράμματα.

Άρθρο 91

Έγκριση Πολεοδομικής μελέτης

(άρθρο 4 π.δ. 20/30.8.1985)

1. Η πολεοδομική μελέτη με την επιφύλαξη της παρ. 3 του άρθρου 82 εγκρίνεται με απόφαση του νομάρχη ύστερα από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού και του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου κατά τη διαδικασία του άρθρου 154 εκτός από τους οικισμούς που έχουν χαρακτηρισθεί είτε ως αξιόλογοι βάσει του άρθρου 81 παρ. 2 είτε ως παραδοσιακοί. Στην περίπτωση αυτή η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από γνωμοδότηση του ΚΣΧΟΠ κατά τη διαδικασία του άρθρου 154. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να ζητήσει και τη γνώμη του ΣΧΟΠ της περιφέρειας.

Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης περιλαμβάνει τα στοιχεία α και β της παρ. 5 του άρθρου 90.

2. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.

Άρθρο 92

Εισφορά σε γη

(άρθρο 5 π.δ. 20/30.8.1985)

1. Ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών συμμετέχουν με εισφορά σε γη στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών με τις ακόλουθες διακρίσεις.

2. Η εισφορά σε γη κατά την προηγούμενη παράγραφο αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, η οποία υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α) για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 5%.

β) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 10%.

γ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. ποσοστό 15%.

δ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ. ποσοστό 20%.

ε) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ. ποσοστό 25%.

στ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ., ποσοστό 30%.

3. Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας αλλά κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, κοινωφελών χρήσεων και σκοπών.

Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 93.

Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά σε γη διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας:

α) για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

β) για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας, των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό μεγαλύτερο από το καθοριζόμενο στην παρ.2 και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους σύμφωνα με τους κατά το άρθρο 48 τρόπους.

γ) για κοινωφελείς χώρους και σκοπούς μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

δ) για τη δημιουργία χώρων κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής.

4. Οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δημόσιο, σε ΟΤΑ ή σε κρατικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, κατά το μέρος που από την πολεοδομική μελέτη προορίζονται για τη δημιουργία κοινωφελών χώρων της αρμοδιότητας του δημόσιου φορέα στον οποίο ανήκουν ή διατίθενται για τους ίδιους σκοπούς με ανταλλαγή, παραχώρηση ή άλλο τρόπο μεταξύ των αντίστοιχων φορέων, θεωρούνται αυτοδίκαια εισφερόμενες για το σκοπό που προορίζονται και δεν υπόκεινται κατά το μέρος αυτό σε άλλη εισφορά γης.

5. Οι με οποιοδήποτε τρόπο σχηματισμένοι μέσα στην πολεοδομούμενη εκτός των ορίων του οικισμού περιοχή κοινόχρηστοι χώροι, θεωρούνται ως νόμιμα υπάρχοντες και δεν λαμβάνονται υπόψη υπέρ των ιδιοκτητών για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.

6. Οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός των καθορισθέντων σύμφωνα με το άρθρο 83 ορίων των οικισμών και εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο υποχρεούνται να συμμετάσχουν στη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη. Για το ποσοστό της συμμετοχής, τη διαδικασία προσδιορισμού και τον τρόπο βεβαίωσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ του Μέρους ΙΙΙ.

Με απόφαση του νομάρχη μετά από πρόταση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου είναι δυνατό να υπαχθούν στις ρυθμίσεις περί εισφορών του παρόντος και του επόμενου άρθρου περιοχές εντός των ορίων των οικισμών που καθορίστηκαν σύμφωνα με το άρθρο 83.

Άρθρο 93

Εισφορά σε χρήμα

(άρθρο 6 π.δ. 20/30.8.1985)

1. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων, που περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες περιοχές εκτός των ορίων των οικισμών και διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα, συμμετέχουν με καταβολή χρηματικής εισφοράς στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινοχρήστων πολεοδομικών έργων.

Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α) για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 250 τ.μ., ποσοστό 1%.

β) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τ.μ. μέχρι 500 τ.μ., ποσοστό 2% της αξίας των ακινήτων.

γ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ., ποσοστό 4% της αξίας των ακινήτων.

δ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ., ποσοστό 6% της αξίας των ακινήτων.

ε) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ., ποσοστό 8% της αξίας των ακινήτων.

στ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ., ποσοστό 10% της αξίας των ακινήτων.

ζ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ., ποσοστό 12% της αξίας των ακινήτων.

2. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις των παραγράφων 4, 5 και 6 του άρθρου 46.

Άρθρο 94

Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ) και Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ)

(άρθρο 7 π.δ. 20/30.8.1985)

Για τις ΖΕΠ και ΖΑΑ ισχύουν τα αναφερόμενα στα άρθρα 52 έως 62 και 63 έως 78 αντίστοιχα, εκτός από το ύψος της εισφοράς σε γη και χρήμα για το οποίο εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στο άρθρο 92 και 93.

Άρθρο 95

Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης

(άρθρο 8 π.δ. 20/30.8.1985)

1. Για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 48 με την επιφύλαξη της παρ. 6 του άρθρου 92.

2. Στις περιοχές του άρθρου 89 εφόσον με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης η ρυμοτομική γραμμή συμπίπτει με το όριο των διαμορφωμένων κοινόχρηστων χώρων μπορεί στις ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στους χώρους αυτούς η οικοδομική άδεια να χορηγείται πριν κυρωθεί η πράξη εφαρμογής. Επίσης άδεια μπορεί να χορηγείται πριν κυρωθεί η πράξη εφαρμογής σε περιπτώσεις διαπλάτυνσης υφιστάμενων δρόμων και σε οποιαδήποτε περίπτωση που, κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας, μπορεί να καθορισθεί η ρυμοτομική γραμμή και εφόσον η πολεοδομική μελέτη προβλέπει στη θέση αυτή προκήπιο.

3. Όταν κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας η εισφορά της ιδιοκτησίας σε γη δεν είναι αξιοποιήσιμη ή η αφαίρεσή της είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία και μετατρέπεται εξ ολοκλήρου σε χρήμα, τότε προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας πριν από την κύρωση της πράξης εφαρμογής είναι η προκαταβολή από τον ιδιοκτήτη για υποχρεώσεις του σε γη και χρήμα σύμφωνα με τα άρθρα 92 και 93, ποσού ίσου προς το 10% των υποχρεώσεών του, όπως υπολογίζονται βάσει υπεύθυνης δήλωσης του ίδιου για το εμβαδόν και την αξία του ακινήτου του.

Όταν τμήμα της ιδιοκτησίας διατίθεται για οποιονδήποτε από τους σκοπούς της παραγράφου 3 του άρθρου 92 τότε για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ο ιδιοκτήτης προκαταβάλλει με βάση την υπεύθυνη δήλωση του προηγούμενου εδαφίου το 20% των υποχρεώσεών του για την εισφορά σε χρήμα. Η προϋπόθεση αυτή δεν ισχύει αν το ρυμοτομούμενο ή οπωσδήποτε παραχωρούμενο τμήμα είναι μεγαλύτερο της εισφοράς σε γη που αναλογεί στην ιδιοκτησία.

4. Η έκδοση της οικοδομικής άδειας πριν από την πράξη εφαρμογής γίνεται με βάση το σχήμα και το εμβαδόν του οικοπέδου που κατά τον υπολογισμό της πολεοδομικής υπηρεσίας θα προκύψουν από την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης και την απόδοση της εισφοράς της ιδιοκτησίας σε γη.

5. Οι ακριβείς υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη σύμφωνα με τα άρθρα 92 και 93 προσδιορίζονται με την κύρωση της πράξης εφαρμογής και από το ποσό που αναλογίζεται έναντι των εισφορών, αφαιρείται το ποσό που τυχόν κατέβαλε για την έκδοση άδειας, το δε υπόλοιπο καταβάλλεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 92 και 93.

Τυχόν διαφορά του τελικού εμβαδού του οικοπέδου με αυτό που υπολογίσθηκε από την πολεοδομική υπηρεσία για την έκδοση οικοδομικής άδειας, πριν από την πράξη εφαρμογής, τακτοποιείται με την καταβολή από τον ιδιοκτήτη στο Δημόσιο ή αντίστροφα της αντίστοιχης αξίας σε χρήμα.

Άρθρο 96

Μεταβατικές διατάξεις

(άρθρο 10 π.δ. 24.4/3.5.1985, άρθρο 1 παρ. 7 π.δ. 14/23.2.1987)

1. Όρια οικισμών προ του 1923 που καθορίστηκαν με αποφάσεις νομαρχών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.

2.α. Οι οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την ημέρα δημοσίευσης της απόφασης καθορισμού των ορίων και κατάταξης των οικισμών σε κατηγορίες και ισχύουν, εκτελούνται ή αναθεωρούνται, χωρίς αύξηση του όγκου του κτιρίου, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον είναι ευμενέστερες. Επίσης, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν είναι ευμενέστερες, εκδίδονται, εκτελούνται και αναθεωρούνται οι άδειες, χωρίς να αποκλείεται ο συνδυασμός των προγενέστερων και των νέων διατάξεων και χωρίς αύξηση του όγκου του κτιρίου, εφόσον μέχρι τη δημοσίευση της απόφασης καθορισμού των ορίων και κατάταξης του οικισμού σε κατηγορίες:

αα) έχει υποβληθεί σχετική αίτηση με όλα τα σχέδια και τα δικαιολογητικά, που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις ή

ββ) έχουν θεωρηθεί από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία τα σχέδια του προελέγχου που προβλέπονται από τις οικείες διατάξεις ή

γγ) έχει εγκριθεί από τον αρμόδιο φορέα μέσα στην τελευταία τριετία και ισχύει μελέτη ειδικού κτιρίου, σχετική με τη λειτουργικότητά του με ή χωρίς παρεκκλίσεις με βάση προϊσχύουσες διατάξεις.

δδ) αν η οικοδόμηση έχει, μέχρι την ημέρα δημοσίευσης της απόφασης καθορισμού των ορίων κλπ, συμφωνηθεί ή προσυμφωνηθεί με δημόσιο έγγραφο (σύμβαση) ή εάν προβλέπεται με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

εε) αν αφορούν ανέγερση κτιρίου για το οποίο έχει προκηρυχθεί αρχιτεκτονικός διαγωνισμός βάσει της με αριθ. Ε. 27960/1665/7/30.9.1970 (ΦΕΚ 684/Β) απόφασης του Υπουργού Δημοσίων Έργων μετά από πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος βάσει του άρθρου 11 παρ.5 του ν. 716/1977.

β. Στην περίπτωση ββ της παραγράφου αυτής οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται, αν η αίτηση για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας με όλα τα απαιτούμενα σχέδια και δικαιολογητικά υποβληθεί μέσα σε προθεσμία ενός έτους από τη δημοσίευση της απόφασης καθορισμού των ορίων, ενώ στις περιπτώσεις γγ, δδ και εε η προθεσμία αυτή είναι δύο έτη.

Στην πιο πάνω περίπτωση αα, οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται εφόσον δεν τεθεί ο φάκελος στο αρχείο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

Άρθρο 97

Καταργούμενες-διατηρούμενες διατάξεις

(άρθρο 9 π.δ. 24.4/3.5.1985, άρθρο 10 π.δ. 20/30.8.1985, άρθρο 1 παρ. 6 π.δ. 14/23.2.1987, άρθρο 1 παρ. 5 π.δ. 25.4/16.5.1989)

1. Με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης καθορισμού των ορίων των οικισμών, κατάταξης των οικισμών σε κατηγορίες και τον προσδιορισμό της αρτιότητας των γηπέδων, ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης του παρόντος κεφαλαίου και δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των εξής διαταγμάτων:

α) του από 2/13.3.1981 π. δ/τος (ΦΕΚ 138Δ), όπως εκάστοτε ισχύει.

β) του από 25.8/1.9.1969 π. δ/τος (ΦΕΚ 164Δ), όπως εκάστοτε ισχύει.

γ) του από 6/17.10.1978 π. δ/τος (ΦΕΚ 538Δ), όπως εκάστοτε ισχύει.

δ) του από 6/23.12.1982 π. δ/τος (ΦΕΚ 588Δ) και οι αποφάσεις νομαρχών που εκδόθηκαν για την εφαρμογή του.

ε) των ειδικών διαταγμάτων ή αποφάσεων νομαρχών που καθορίζουν όρους δόμησης σε μη χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς χωρίς σχέδιο.

2. Εξακολουθούν να ισχύουν ειδικά διατάγματα ή αποφάσεις νομαρχών που καθορίζουν όρους δόμησης σε οικισμούς ή τμήματα αυτών με εγκεκριμένο σχέδιο.

3. Ειδικά διατάγματα που χαρακτηρίζουν παραδοσιακούς οικισμούς και καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης αυτών κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου.

Για τους οικισμούς που χαρακτηρίστηκαν παραδοσιακοί με το από 19.10/13.11.1978 π. δ/γμα (Δ΄ 594) εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που καθορίζονται με την παράγραφο 2 του άρθρου 85 αντί για τους αντίστοιχους όρους δόμησης του παραπάνω από 19.10/13.11.1978 π. δ/τος.

Άρθρο 98

Παράρτημα

Μέρος II

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ Α.2.1.

ΔΕΛΤΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ

ΟΙΚΙΣΜΟΣ :
ΔΗΜΟΣ/ΚΟΙΝ. :
ΑΡ. ΕΣΥΕ :
ΝΟΜΟΣ :

ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΣΥΝΕΧΕΣ		Π. ΕΛΕΥΘΕΡΟ		ΠΤΕΡΥΓΩΝ	

α/α	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΚΥΡΙΑΡΧΟΣ ΤΥΠΟΣ	ΙΣΟΓΕΙΟ		Α΄ ΟΡΟΦΟΣ		Β΄ ΟΡΟΦΟΣ		ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΕΣ
			ΥΛΙΚ.	ΧΡΩΜ.	ΥΛΙΚ.	ΧΡΩΜ.	ΥΛΙΚ.	ΧΡΩΜ.	
Α	ΕΠΙΚΑΛΥΨΗ	1. στέγης μονόριχτης							% ΚΛΙΣΗ ΠΡΟΕΞ
		2. στέγης δίριχτης							%
		3. στέγης τετράριχτης							%
		4. δώματος							
		5. θόλου							
Β	ΟΨΕΙΣ	1. κύρια όψη							
		2. λοιπές όψεις							
		3.							σκίτσο
Γ	ΕΞΩΣΤΕΣ	1. ανοιχτός ακάλυπτος							πλάτος / μήκος
		2. ανοιχτός καλυμμένος							
		3. κλειστός							
		4. στοά-χαγιάτι							
		5.							σκίτσο
Δ	ΣΤΗΘΑΙΑ	1. εξωστών							
		2. εξωτερικής σκάλας							
		3. δώματος							
		4.							σκίτσο
Ε	ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ	Ποσοστό ανοιγμάτων	%		%		%		
		1. οριζόντιο πρέκι							
		2. ημικυκλικό πρέκι							
		3. τοξωτό πρέκι							
		4.							σκίτσο
Ζ	ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ	1. ταμπλαδωτά							
		2. καρφωτά							
		3. περσιδωτά							
		4. με καΐτια							
		5. με φεγγίτη							
		6.							σκίτσο
ΠΑΡΑΠΟΜΠΗ									

Μέρος II

[illegible]		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΥΡΙΑΡΧΟΣ ΤΥΠΟΣ	ΙΣΟΓΕΙΟ ΥΛΙΚ.	ΙΣΟΓΕΙΟ ΧΡΩΜ.	Α' ΟΡΟΦ. ΥΛΙΚ.	Α' ΟΡΟΦ. ΧΡΩΜ.	Β' ΟΡΟΦ. ΥΛΙΚ.	Β' ΟΡΟΦ. ΧΡΩΜ.	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΕΣ
Η	ΑΡΧΙΤ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ	1. νείσα							
		2. κορνιζώματα							
		3. παραστάδες							
		4. φουρούσια							
		5 αετώματα							
		6. καμινάδες							σκίτσο

Θ	ΠΕΡΙΦΡΑΞ	1. μανδρότοιχος ψηλός			
		2. μανδρότοιχος χαμηλός			
		3. άλλος τρόπος			σκίτσο

ΥΠΟΜΝΗΜΑ - ΚΩΔΙΚΑΣ ΣΥΜΒΟΛΙΚΩΝ ΑΡΙΘΜΩΝ

ΥΛΙΚΑ	1	ΠΕΤΡΑ	5	ΠΛΑΚΕΣ ΠΕΤΡΙΝΕΣ	9	ΣΙΔΗΡΟΣ
	2	ΣΟΒΑΣ-ΚΟΝΙΑΜΑ	6	ΚΕΡΑΜΙΔΙΑ ΒΥΖΑΝΤΙΝΑ	10	ΧΩΜΑ
	3	ΞΥΛΟ	7	ΚΕΡΑΜΙΔΙΑ ΓΑΛΛΙΚΑ	11	ΓΥΨΟΣ
	4	ΤΟΥΒΛΟ	8	ΛΑΜΑΡΙΝΑ	12	

ΧΡΩΜΑ	α	ΛΕΥΚΟ	ε	ΩΜΠΡΑ	η	
	β	ΜΑΥΡΟ	ι	ΚΟΚΚΙΝΟ	ζ	
	γ.	ΓΚΡΙΖΟ	π	ΜΠΛΕ		
	δ	ΩΧΡΑ	θ	ΚΙΤΡΙΝΟ		

ΦΩΤ. ΚΥΡΙΑΡΧΟΥ ΤΥΠΟΥ

ΦΩΤ. ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΜΕΛΕΤΗΤΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΕΝΤΑΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΗΣ

ΤΜΗΜΑ Ι

Δόμηση οικισμών που προϋπάρχουν του έτους 1923 και στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου

Άρθρο 99

Αντικείμενο

(άρθρο 62 παρ. 8 ν. 947/1979, άρθρο 1 παρ. 1 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 17 ν. 1512/1985)

Στις διατάξεις του παρόντος τμήματος υπάγονται οι υφιστάμενοι πριν από το έτος 1923 οικισμοί οι οποίοι στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στην περίπτωση που έχουν πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους και δεν έχουν οριοθετηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του προηγούμενου κεφαλαίου Β΄, από τις διατάξεις του παρόντος τμήματος εφαρμόζονται τα άρθρα 102 και επόμενα.

Άρθρο 100

Εξουσιοδοτική διάταξη-τρόπος καθορισμού ορίων οικισμού

(άρθρο 62 παρ. 8 ν. 947/1979, άρθρο 1 π.δ. 2/13.3.1981, άρθρο 3 παρ. 1 ν. 2242/1994)

1. Τα όρια των οικισμών που προϋπάρχουν της 16.8.1923 μπορεί να καθορίζονται με απόφαση του οικείου νομάρχη που συνοδεύεται από σχεδιάγραμμα το οποίο δημοσιεύεται σε φωτοσμίκρυνση μαζί με την απόφαση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Κατ' εξαίρεση ο καθορισμός των ορίων οικισμών, παραλιακών της παρ. 1β του άρθρου 81, οικισμών που βρίσκονται σε περιοχές ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους ή εφαπτομένων δασών ή δασικών εκτάσεων καθώς και οικισμών που βρίσκονται σε περιοχές οι οποίες προστατεύονται κατά τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650/1986, ή βάσει διεθνών συνθηκών, γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνώμη του οικείου ΟΤΑ και του ΣΧΟΠ του νομού.

2. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων προβλέπονται τα στοιχεία εκτίμησης κατά τον καθορισμό των ορίων, η τηρητέα διαδικασία για τον καθορισμό αυτό και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

3. Η ύπαρξη των οικισμών που προϋπάρχουν της 16.8.1923 και στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει να αποδεικνύεται με συγκεκριμένα αποδεικτικά στοιχεία όπως π.χ. απογραφή, απόφαση για χαρακτηρισμό οικισμού ως υφιστάμενου πριν από το έτος 1923, πράξη της Διοίκησης, συμβόλαια.

4. Τα όρια των οικισμών αυτών πρέπει:

α) Να περιλαμβάνουν οικοδομές, οικόπεδα αδόμητα, κοινωφελείς, κοινόχρηστες εγκαταστάσεις, εκκλησίες κ.λ.π.

Όλα τα παραπάνω πρέπει να συναρτώνται άμεσα με την έννοια και τη λειτουργικότητα του οικισμού.

β) Να προσδιορίζουν ενιαία έκταση ή και τμήματα μη συνεχόμενα εάν ο οικισμός είναι διαμορφωμένος σε διακεκριμένες οικιστικές ενότητες (όπως συνοικισμοί, συστάδες οικοδομών).

γ) Να ακολουθούν κατά το δυνατόν φυσικά ή τεχνητά όρια.

5. Κατά τον καθορισμό των ορίων πρέπει να λαμβάνεται υπόψη και τυχόν προγενέστερη πράξη της Διοίκησης για τον καθορισμό των ορίων του οικισμού.

6. Περιοχές οι οποίες από την υφιστάμενη χρήση, (δάση, καλλιεργούμενες εκτάσεις, αγροί κ.λ.π.) τεκμαίρεται ότι δεν αποτελούν μέρη του οικισμού αποκλείονται να περιληφθούν μέσα στα όρια αυτού.

Άρθρο 101

Διαδικασία καθορισμού ορίων οικισμού

(άρθρο 2 παρ. 2, 3, 4 και 5 π.δ.2/13.3.1981)

1. Η απόφαση του Νομάρχη και το π. δ/γμα της παρ. 1 του προηγούμενου άρθρου εκδίδεται μετά γνώμη του οικείου ΣΧΟΠ του νομού, του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και της αρμοδίας νομαρχιακής υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας.

2. Η διαδικασία για τον καθορισμό των ορίων των παραπάνω οικισμών κινείται από τον οικείο ΟΤΑ, μπορεί δε να κινηθεί και από την οικεία νομαρχία.

3. Στην περίπτωση που η διαδικασία κινείται από τον ΟΤΑ, η απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου εκτίθεται με το σχετικό σχεδιάγραμμα ή αεροφωτογραφία στο δημαρχείο ή το κοινοτικό κατάστημα, επί δέκα πέντε ημέρες. Το κοινό ειδοποιείται σχετικά από το δήμαρχο ή τον πρόεδρο της κοινότητας με γενική πρόσκληση που τοιχοκολλάται στα δημοσιότερα μέρη του οικισμού.

Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλλουν γραπτά στον Ο.Τ.Α. τις τυχόν ενστάσεις τους κατ' αυτών. Ο ΟΤΑ είναι υποχρεωμένος να τις διαβιβάσει μαζί με τη σχετική γνωμοδότησή του στη νομαρχία.

Η αρμόδια νομαρχιακή υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας στην οποία κοινοποιείται η κατά το πρώτο εδάφιο απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου είναι υποχρεωμένη μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από τη λήψη της απόφασης να αποστείλει τις απόψεις της στη νομαρχία.

Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή η απάντηση της παραπάνω υπηρεσίας θεωρείται θετική.

4. Στην περίπτωση που η διαδικασία κινείται από το νομάρχη ή από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ η σχετική μελέτη αποστέλλεται στον οικείο ΟΤΑ και κοινοποιείται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας για γνωμοδότηση, η οποία πρέπει να εκδίδεται και να κοινοποιείται στην οικεία νομαρχία μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από τη λήψη της σχετικής μελέτης.

Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή η γνωμοδότηση θεωρείται θετική.

Μέσα στην ίδια προθεσμία πρέπει να εκπληρώνονται από τον οικείο ΟΤΑ τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο.

Αν παρέλθει άπρακτη η παραπάνω προθεσμία ο νομάρχης ή ο Υπουργός μπορεί μετά σύμφωνη γνώμη του κατά την παρ. 1 του άρθρου αυτού συμβουλίου να προβαίνει στην έκδοση της σχετικής απόφασης ή του π. δ/γματος για καθορισμό των ορίων και χωρίς τη γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

5. Και στις δύο περιπτώσεις των παρ. 3 και 4 η γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού πρέπει να εκδίδεται μέσα σε προθεσμία ενός μήνα από την υποβολή στη νομαρχία των στοιχείων της σχετικής διαδικασίας από τον ΟΤΑ.

Άρθρο 102

Αρτιότητα

(άρθρο 4 π.δ. 2/13.3.1981, άρθρο 1 π.δ.19/28.8.1981)

1.α) Άρτια και οικοδομήσιμα θεωρούνται τα οικόπεδα που έχουν ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

β) Ειδικά τα οικόπεδα που βρίσκονται σε οικισμούς απομακρυσμένους από αστικά κέντρα (ορεινούς, δυσπρόσιτους κ.λ.π.) και οι οποίοι, επί πλέον, δεν εμφανίζουν έντονη ανάπτυξη και έχουν κατά την τελευταία απογραφή πραγματικό πληθυσμό κάτω των 800 κατοίκων, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν εμβαδόν 500 τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

Οι οικισμοί αυτοί καθορίζονται με αποφάσεις του αρμόδιου νομάρχη μετά από πρόταση του οικείου κοινοτικού συμβουλίου και μετά γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού.

Η πρόταση του κοινοτικού συμβουλίου με πρόσκληση για υποβολή ενστάσεων, αναρτάται επί ένα μήνα στο κοινοτικό κατάστημα και όσοι έχουν έννομο συμφέρον, μπορούν να υποβάλλουν ενστάσεις προς τον οικείο νομάρχη μέσα σε δέκα ημέρες από την ημέρα της τοιχοκόλλησης. Οι ενστάσεις παραδίδονται στο γραμματέα της κοινότητας με απόδειξη παραλαβής.

Μετά τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας η πρόταση του κοινοτικού συμβουλίου με τις υποβληθείσες ενστάσεις διαβιβάζονται στο νομάρχη, ο οποίος αποφασίζει μέσα σε προθεσμία ενός μήνα, διαβιβάζει δε την απόφαση με το σχετικό φάκελο στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ο οποίος μπορεί να ακυρώσει την απόφαση του νομάρχη μέσα σε ένα δίμηνο.

Αν παρέλθει άπρακτη η παραπάνω προθεσμία η απόφαση του νομάρχη καθίσταται εκτελεστή και δημοσιεύεται με δική του φροντίδα στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, οπότε και αρχίζει η ισχύς της.

2. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που έχουν

α) κατά την 13.3.1981 (ημερομηνία δημοσίευσης του από 2.3.1981 π.δ.): Ελάχιστο εμβαδόν: 300 τ.μ. και

β) κατά την 25.7.1979 (ημερομηνία δημοσίευσης του από 19.7.1979 π.δ.): Ελάχιστο εμβαδόν: 150 τ.μ.

3. Επίσης θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν είχαν κατά την 2.7.1968 (ημερομηνία δημοσίευσης του από 15.6.1968 π.δ.).

Άρθρο 103

Μεγιστο ποσοστό κάλυψης-Συντελεστής δόμησης

(άρθρο 5 παρ. 2 και άρθρο 7 π.δ. 2/13.3.1981, άρθρο 2 παρ. 1 π.δ. 19/28.8.1981, άρθρο 1 π.δ. 21.9/8.10.1982)

1. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίζεται σε 60% της επιφανείας αυτών στις περιοχές όπου ίσχυε πριν από την ισχύ του ν. 1577/1985 το σύστημα των πτερύγων και σε 70% στις περιοχές όπου ίσχυε το συνεχές σύστημα.

2. Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται σε 0,80 με τις εξής αποκλίσεις:

α) Για τουριστικές εγκαταστάσεις και κτίρια αμιγούς επαγγελματικής χρήσης για την επιπλέον των 2.000 τ.μ. επιφάνεια του οικοπέδου ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,40.

Καμία παρέκκλιση δεν μπορεί να χορηγείται εκτός της διασποράς των κτισμάτων στο γήπεδο και του αριθμού των ορόφων οι οποίοι δεν μπορεί να υπερβαίνουν του 3 κατά την κρίση της οικείας ΕΠΑΕ.

β) Για κτίρια κοινής ωφέλειας για την επιπλέον των 2.500 τ.μ. επιφάνεια του οικοπέδου ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,40.

γ) Για κατοικία και λοιπές χρήσεις, ισχύουν τα εξής:

Σε οικόπεδα επιφάνειας μέχρι 2.000 τ.μ. η συνολική επιφάνεια των ορόφων που μπορούν ν' ανεγερθούν δεν είναι δυνατό να υπερβαίνει τα 400 τ.μ.

Σε κάθε περίπτωση η παραπάνω συνολική επιφάνεια μπορεί να μην είναι μικρότερη των 300 τ.μ. τηρουμένης της διάταξης της παρ. 1 του παρόντος άρθρου.

Για το επιπλέον των 2.000 τ.μ. εμβαδόν των οικοπέδων ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,05, και η συνολική επιφάνεια των ορόφων που μπορούν ν' ανεγερθούν υπολογίζονται ως εξής:

Συνολική επιφάνεια ορόφων που μπορούν να ανεγερθούν = 400 + (εμβαδόν οικοπέδου-2000) Χ 0,05.

Η διασπορά των κτισμάτων στο γήπεδο είναι υποχρεωτική εάν το κρίνει απαραίτητο η οικεία ΕΠΑΕ.

3. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων με επιφάνεια μικρότερη των 300 τ.μ. ορίζεται ως εξής:

Για τα οικόπεδα με επιφάνεια μικρότερη ή ίση με 100 τ.μ. συντελεστής δόμησης 1,6 με μέγιστο ποσοστό κάλυψης 80%.

Για τα οικόπεδα με επιφάνεια μικρότερη ή ίση με 200 τ.μ. ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,20. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η συνολική επιφάνεια των ορόφων να είναι 160 τετραγωνικά μέτρα και το ποσοστό κάλυψης να προσδιορίζεται από την παρακάτω σχέση:

ΠΚ = 160/2Ε, όπου Ε το εμβαδόν του οικοπέδου.

Για τα οικόπεδα με επιφάνεια μικρότερη ή ίση με 300 τ.μ. ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,0. Στην περίπτωση αυτή η συνολική επιφάνεια των ορόφων επιτρέπεται να είναι 240 τ.μ.

Άρθρο 104

Μέγιστος αριθμός ορόφων και μέγιστο ύψος κτιρίων

(άρθρο 6 παρ. 1, 2, 3 και 4, άρθρο 8 παρ.1 και 2 π.δ.2/13.3.1981)

1. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) ανεξαρτήτως του πλάτους της οδού, με δυνατότητα κατασκευής και τρίτου ορόφου λόγω κλίσεως του εδάφους, χωρίς υπέρβαση του συντελεστή δόμησης.

2. Ως μέγιστο ύψος των κτιρίων ορίζονται τα 7,50 μ. Το ύψος αυτό μετράται από το ψηλότερο σημείο της τομής του περιγράμματος της κάτοψης του κτιρίου με το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος. Το κτίριο δεν μπορεί σε καμία περίπτωση λόγω κλίσης του εδάφους να υπερβεί το μέγιστο ύψος των 10 μέτρων σε οποιοδήποτε σημείο αυτού.

3. Σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος ορόφου σε νόμιμα υφιστάμενο κατά τη 13.3.1981 (ημερομηνία δημοσίευσης του από 2.3.1981 π.δ.) κτίριο επιτρέπεται υπέρβαση του κατά την παρ. 2 του παρόντος άρθρου μέγιστου ύψους των 7,50 μ. μέχρι 1,00 μ., με εφαρμογή και στην περίπτωση αυτή του δεύτερου εδαφίου της παρ. 2 του παρόντος.

4. Πάνω από το καθοριζόμενο, σύμφωνα με τις προη-

γούμενες διατάξεις, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων δεν επιτρέπεται καμία κατασκευή εκτός από συμπαγές στηθαίο, κτιστή δεξαμενή αποθήκευσης νερού, ύψους έως ένα μέτρο, στέγη και καπνοδόχοι.

5. Σε περίπτωση κατασκευής στέγης τα σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους μέγιστα ύψη προσαυξάνονται κατά 1,50 μ.

6. Η κατασκευή στέγης είναι υποχρεωτική εφόσον, κατά την κρίση της Υπηρεσίας, στον οικισμό επικρατούν οι οικοδομές που είναι καλυμμένες με στέγη.

Άρθρο 105

Γραμμή δόμησης

(άρθρο 8 παρ. 5, 6, 7, 8 και 9 π.δ. 2/13.3.1981, άρθρο 2 παρ. 2 π.δ. 19/28.8.1981)

1. Ως οικοδομική γραμμή νοείται η εν τοις πράγμασι υφιστάμενη.

2. Κατ' εξαίρεση το κτίριο μπορεί να τοποθετείται κατά την κύρια όψη αυτού στο σύνολο ή σε τμήμα του πιο μέσα από την οριζόμενη σύμφωνα με τα παραπάνω οικοδομική γραμμή, καθώς και να επιβάλλεται η τοποθέτησή του κατά τα προηγούμενα για λόγους κυκλοφοριακούς είτε αν κριθεί αυτό από τις πολεοδομικές αρχές είτε εφόσον υπάρχει σχετική γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Σε κάθε περίπτωση το τμήμα που αφήνεται έτσι ακάλυπτο υπολογίζεται στο υποχρεωτικά ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου.

3. Σε οικόπεδα εμβαδού ίσου ή μεγαλυτέρου των 500 τ.μ. το κτίριο πρέπει να τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον 4 μ., από την κατά τα παραπάνω οριζόμενη οικοδομική γραμμή.

4. Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών, η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση 15 μέτρων τουλάχιστον, από την κατά τις κείμενες διατάξεις καθοριζόμενη γραμμή αιγιαλού (χειμέριο κύμα).

Κατ' εξαίρεση εάν υφίσταται εν τοις πράγμασι οικοδομική γραμμή διαμορφωμένη με πυκνή δόμηση, κατά την κρίση της αρμόδιας για τη χορήγηση της άδειας οικοδομής υπηρεσίας, η οικοδομή τοποθετείται επί της γραμμής αυτής.

5. Η περίφραξη των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο προς την θάλασσα τοποθετείται πάνω στην νόμιμα καθοριζόμενη γραμμή παραλίας.

Άρθρο 106

Γενικές διατάξεις

(άρθρα 6 παρ. 6, 8 παρ. 4 και άρθρο 9 π.δ. 2/13.3.1981, άρθρο 1 παρ. 1 π.δ. 5.5/5.6.1984)

1. Εντός των ορίων των οικισμών καθώς και εκτός αυτών σε απόσταση τουλάχιστον 500 μέτρων περιμετρικά των καθοριζομένων ορίων, απαγορεύεται η ανέγερση οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων, βιομηχανικών, βιοτεχνικών κ.λ.π.

2. Αν πρόκειται για επισκευές, και αποκαταστάσεις παλαιών κτισμάτων που παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον και περιλαμβάνονται εντός των ορίων οικισμών, η οικοδομική άδεια χορηγείται έστω και εάν η υφιστάμενη δόμηση των κτισμάτων αυτών αντίκειται στους καθοριζόμενους με το τμήμα Ι του παρόντος κεφαλαίου όρους (αρτιότητα, κάλυψη, ύψος, θέση οικοδομής στο οικόπεδο κ.λ.π.) και γενικά τους ισχύοντες την 13.3.1981 κατά την κρίση της αρμόδιας ΕΠΑΕ.

3. Επιβάλλεται η εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού των λυμάτων στις περιπτώσεις κτιρίων κοινής ωφέλειας, τουριστικών εγκαταστάσεων, βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων εφόσον επιβάλλεται από το μέγεθός τους κατά την κρίση της υπηρεσίας. Αν πρόκειται για κατοικίες επιβάλλεται η κατασκευή στεγανού βόθρου.

4. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος σε υποστυλώματα (PILOTIS).

5. Σε κτίριο όγκου μεγαλύτερου των 2.000 κυβικών μέτρων πάνω από την στάθμη του φυσικού εδάφους επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου αυτού σε μικρότερους όγκους ή σε ανεξάρτητα κτίρια έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά ενιαίο οικοδόμημα. Εφόσον για λόγους λειτουργικούς του κτιρίου δεν είναι δυνατή η εφαρμογή του προηγουμένου εδαφίου, αποφαίνεται για τη μελέτη του κτιρίου η οικεία ΕΠΑΕ.

Άρθρο 107

Μεταβατική διάταξη

(άρθρο 10 π.δ. 2/13.3.1981, άρθρο 3 π.δ. 19/28.8.1981)

Οικόπεδα τα οποία μέχρι 13.3.1981,ημερομηνία δημοσίευσης του από 2.3.1981 π. δ/τος περιλαμβάνονταν στα όρια οικισμών προ του 1923 που καθορίσθηκαν με αποφάσεις νομαρχών, ή πράξεων των Πολεοδομικών Υπηρεσιών, οι οποίες δεν ακυρώθηκαν μεταγενέστερα και ήσαν άρτια και οικοδομήσιμα, με βάση τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι τη 13.3.1981, εξακολουθούν να θεωρούνται άρτια και οικοδομούνται σύμφωνα με τους λοιπούς όρους του τμήματος αυτού.

Άρθρο 108

Εξαιρέσεις

(άρθρο 19 παρ. 2 και 3 π.δ. 2/13.3.1981)

1. Ειδικά διατάγματα που αναφέρονται σε οικισμούς οι οποίοι είναι χαρακτηρισμένοι παραδοσιακοί υφιστάμενοι πριν από το έτος 1923 εξακολουθούν να ισχύουν.

2. Οι όροι δόμησης των προηγούμενων άρθρων του κεφαλαίου αυτού δεν έχουν εφαρμογή σε οικισμούς υφιστάμενους πριν από το έτος 1923 που χαρακτηρίζονται με διατάγματα ως παραδοσιακοί και των οποίων οι όροι δόμησης καθορίζονται με ειδικά δ/τα.

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

Άρθρο 109

Όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων εντός οικισμών με εγκεκριμένο σχέδιο

(β.δ. 25.8/1.9.1969, β.δ. 3/10.4.1970, π.δ. 26.1/20.2.1979, π.δ. 8/26.2.1980)

1. Στις διατάξεις του παρόντος τμήματος υπάγονται οικισμοί ανεξαρτήτως πληθυσμού με εγκεκριμένο σχέδιο που στερούνται παντελώς όρων δόμησης ή στερούνται συντελεστή δόμησης και συγχρόνως αριθμού ορόφων ή ποσοστού κάλυψης ή και των δύο εφόσον, στην περίπτωση που έχουν πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, δεν έχουν οριοθετηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ του Μέρους ΙΙ.

2.α. Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου των οικοπέδων των παραπάνω οικισμών ορίζονται ως εξής:

αα. Στο κεντρικό τμήμα του οικισμού, όπως αυτό

προσδιορίζεται με πράξη του οικείου νομάρχη που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού:

Ελάχιστο πρόσωπο 8 μ.
Ελάχιστο εμβαδόν 150 τ.μ.

ββ. Στο υπόλοιπο τμήμα του οικισμού καθώς και στους αγροτικούς οικισμούς:

Ελάχιστο πρόσωπο 13 μ.
Ελάχιστο εμβαδόν 300 τ.μ.

β. Κατά παρέκκλιση των προηγούμενων περιπτώσεων αα και ββ, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία κατά την 1.9.1969 (ημερομηνία δημοσίευσης του β.δ. 25.8/1.9.1969) έχουν:

αα. Στο κεντρικό τμήμα του οικισμού:

Ελάχιστο πρόσωπο 5 μ.
Ελάχιστο εμβαδόν 60 τ.μ.

ββ. Στο υπόλοιπο τμήμα του οικισμού και στους αγροτικούς οικισμούς:

Ελάχιστο πρόσωπο 8 μ.
Ελάχιστο εμβαδόν 150 τ.μ.

3. Στους οικισμούς ή τμήματά τους, που εμπίπτουν στις διατάξεις της παρ. 9 του άρθρου 250 ή της παρ. 4 του άρθρου 445, ισχύουν επί πλέον της παρ. 1 του παρόντος άρθρου κατά περίπτωση τα ακόλουθα:

α. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων που βρίσκονται εντός του κεντρικού τμήματος του οικισμού ορίζεται σε 70% της επιφάνειάς τους και αυτών που βρίσκονται εντός του υπόλοιπου τμήματος του οικισμού καθώς και των αγροτικών οικισμών ορίζεται σε 50% της επιφάνειάς τους.

β. Ως οικοδομικό σύστημα ορίζεται για τα οικόπεδα του κεντρικού τμήματος το συνεχές, για τα οικόπεδα του υπόλοιπου τμήματος του οικισμού το πανταχόθεν ελεύθερο ή όπου δεν προβλέπονται προκήπια (πρασιές) το ασυνεχές και για τα οικόπεδα των αγροτικών οικισμών το των πτερύγων.

γ. Ο μέγιστος αριθμός των ορόφων πάνω από το έδαφος και το ανώτατο ύψος των οικοδομών που αναφέρονται σε οικόπεδα οικισμών με πληθυσμό κάτω των 5.000 κατοίκων, ορίζεται ως ακολούθως:

αα. Η κατασκευή μέχρι 2 ορόφων στην πρόσοψη, επιτρέπεται πάντοτε, ασχέτως πλάτους οδού, με μέγιστο ύψος οικοδομών 8 μ. Οταν το πλάτος της οδού είναι μεγαλύτερο των 6 μ., αλλά μικρότερο των 8 μ., τότε κατασκευάζεται ένας επιπλέον όροφος (τρίτος όροφος) σε εσοχή από την πρόσοψη (οικοδομική γραμμή) και σε βάθος σταθερό 2,50 μ. από τον υποκείμενο όροφο.

ββ. Η κατασκευή 3 ορόφων στην πρόσοψη, επιτρέπεται για πλάτος οδού 8 μ. και άνω με μέγιστο ύψος οικοδομής 11 μ.

δ. Ως προς το μέγιστο ύψος των οικοδομών και το μέγιστο αριθμό ορόφων αυτών, σε οικισμούς άνω των 5.000 κατοίκων, έχουν εφαρμογή οι προϊσχύουσες του ν. 1577/1985 διατάξεις.

ε. Εξαιρούνται των διατάξεων της παρ. 1 και των εδαφίων α και β της παραγράφου αυτής οι οικισμοί που προέρχονται από παραχώρηση από το Κράτος οικοπέδων για αστική ή αγροτική αποκατάσταση με αποφάσεις ή παραχωρητήρια, για τα οποία έχουν εφαρμογή οι προϊσχύουσες του ν. 1577/1985 αντίστοιχες διατάξεις.

3.α. Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων που βρίσκονται εντός οικισμών με πληθυσμό ίσο ή κάτω των 5.000 κατοίκων καθορίζεται ως εξής:

αα. Για τα οικόπεδα στα οποία σύμφωνα με τις ισχύουσες μέχρι την 20.2.1979 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 26.1/20.2.1979 π.δ/τος) διατάξεις επιτρεπόταν η ανέγερση διορόφων στην πρόσοψη κτιρίων, σε 0,80.

ββ. Για τα οικόπεδα στα οποία σύμφωνα με τις ισχύουσες μέχρι την 20.2.1979 διατάξεις επιτρεπόταν η ανέγερση τριορόφων στην πρόσοψη κτιρίων, σε 1.

β. Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων που βρίσκονται εντός οικισμών με πληθυσμό άνω των 5.000 κατοίκων καθορίζεται ως εξής:

αα. Για τα οικόπεδα στα οποία εφαρμοζόταν πριν την ισχύ του ν. 1577/1985 το συνεχές σύστημα δόμησης, αναλόγως του πλάτους της οδού επί του οποίου έχουν πρόσωπο:

Πλάτος οδού	Συντελεστής δόμησης
μέχρι 7,50 μ. μη συμπληρωμένο	0,80
από 7,50 μ. μέχρι 10,00 μη συμπληρωμένο	1,00
από 10,00 μ. μέχρι 12,50 μη συμπληρωμένο	1,10
από 12,50 μ. και άνω	1,20

ββ. Για τα οικόπεδα στα οποία εφαρμοζόταν πριν την ισχύ του ν. 1577/1985 το πανταχόθεν ελεύθερο ή το ασυνεχές σύστημα δόμησης, σε 1,20.

γγ. Για τα οικόπεδα στα οποία εφαρμοζόταν πριν την ισχύ του ν. 1577/1985 σύστημα δόμησης των πτερύγων, σε 0,80.

γ. Για τα οικόπεδα με επιφάνεια μικρότερη των 100 τ.μ. λαμβάνεται για τον υπολογισμό του σ.δ. κάλυψη 80% της επιφάνειάς τους με τον περιορισμό ότι το σύνολο των επιφανειών των ορόφων, προκειμένου μεν για οικόπεδα για τα οποία επιτρεπόταν πριν την ισχύ του ν. 1577/1985 η ανέγερση διορόφων κτιρίων να μην υπερβαίνει τα 80 τ.μ., προκειμένου δε για οικόπεδα για τα οποία επιτρεπόταν πριν την ισχύ του ν. 1577/1985 η ανέγερση κτιρίων περισσότερων των 2 ορόφων να μην υπερβαίνει τα 100 τ.μ.

4.α. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες με π. δ/τα ή άλλες πράξεις της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής επιβάλλονται στην περιοχή εγκεκριμένου σχεδίου πόλης όροι δόμησης επαχθέστεροι από εκείνους που ίσχυαν πριν, είναι δυνατό με τις εγκριτικές πράξεις να ορίζεται ότι εξακολουθούν να εφαρμόζονται οι προϊσχύοντες ευμενέστεροι όροι, αν πριν την επιβολή των νέων όρων εκδόθηκε νόμιμη άδεια της αρμόδιας αρχής ή αν υποβλήθηκαν σε αυτή όλα τα απαραίτητα στοιχεία για την έκδοση της άδειας. Στην περίπτωση αυτή η άδεια εκτελείται όπως εκδόθηκε ή εκδίδεται με βάση τα υποβληθέντα στοιχεία. Μεταγενέστερη προσθήκη με βάση τους παλαιούς όρους δόμησης δεν επιτρέπεται.

β. Στις περιπτώσεις που πριν από την επιβολή των νέων όρων δόμησης προηγήθηκαν αναστολές των οικοδομικών εργασιών οι διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζονται για τις άδειες που εκδόθηκαν ή είχε υποβληθεί αίτηση με τα απαραίτητα στοιχεία για την έκδοσή τους πριν την επιβολή της πρώτης αναστολής και όχι πριν την επιβολή των νέων όρων δόμησης.

γ. Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων είναι δυνατό να καθορίζονται ειδικές διαδικασίες, για την έκδοση των αδειών αυτών, να προσδιορίζονται τα προς τούτο όργανα, και να ρυθμίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής.

δ. αα. Σε περίπτωση μεταβολής γενικών πολεοδομικών διατάξεων ή κανονισμών σε εντός σχεδίου περιοχή, εάν

είχε υποβληθεί στην πολεοδομική υπηρεσία αίτηση οικοδομικής άδειας, η οικοδομική άδεια επιτρέπεται να χορηγηθεί κατά τις προηγούμενες διατάξεις.

ββ. Η επιβολή αναστολής οικοδομικών εργασιών σε περιοχή εντός σχεδίου δεν έχει εφαρμογή σε ισχύουσες οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν μέχρι την ημέρα που αρχίζει να ισχύει η αναστολή αυτή.

ΤΜΗΜΑ III

Παραδοσιακοί οικισμοί-Διατηρητέα κτίρια

Άρθρο 110

Χαρακτηρισμός παραδοσιακών οικισμών και διατηρητέων κτιρίων

(άρθρο 4 ν. 1577/1985, άρθρο 1 παρ. 2 ν.1772/1988, άρθρο 22 ν. 2300/1995).

1. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της κατά περίπτωση αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, γνώμη του αρμόδιου συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου μπορεί να χαρακτηρίζονται οικισμοί ή τμήματά τους ως παραδοσιακοί, με σκοπό την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου πολεοδομικού, αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους και να θεσπίζονται περιορισμοί δόμησης και χρήσεις κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του ν. 1577/1985 και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη, επιφυλασσομένων των διατάξεων του άρθρου 9 του π.δ. 437/1985 "καθορισμός και ανακατανομή αρμοδιοτήτων των υπουργείων." (ΦΕΚ 157Α).

Αν η γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων σε διάστημα 2 μηνών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς τη γνωμοδότηση αυτή.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται κτίρια ή τμήματά τους ως διατηρητέα για τους λόγους που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του ν. 1577/1985 και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη. Με την ίδια απόφαση και για τους λόγους της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα.

Η παραπάνω έκθεση αποστέλλεται στον οικείο δήμο ή κοινότητα, ο οποίος εντός πέντε ημερών από τη λήψη της υποχρεούται να την αναρτήσει στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα. Για την ανάρτηση αυτή δημοσιεύεται από το δήμο ή κοινότητα σχετική πρόσκληση προς τους ενδιαφερόμενους σε μία τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται ή σε μία εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να διατυπώσουν τυχόν αντιρρήσεις προς την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μέσα σε προθεσμία 20 ημερών από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης. Σε περίπτωση που ο δήμος δεν τηρήσει τα πιο πάνω, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο ενός μήνα από την αποστολή της έκθεσης στο δήμο ή την κοινότητα.

Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται εφόσον η έκθεση κοινοποιηθεί απ' ευθείας στον ενδιαφερόμενο. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο ενδιαφερόμένος μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σ' ένα μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα έως ένα έτος, σε οικισμούς ή τμήματά τους ή και σε ένα ακίνητο, η έκδοση οικοδομικών αδειών, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, επισκευής, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφιστάμενων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων του οικισμού ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών, με σκοπό να συνταχθεί πολεοδομική μελέτη ή και ειδικός κανονισμός δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα ακόμη έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά.

4. Αιτήσεις για κατεδαφίσεις, επισκευή ή προσθήκη σε κτίριο, που κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, παραπέμπονται στην οικεία ΕΠΑΕ. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική αν το κτίριο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό. Αν η επιτροπή αυτή κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει το κτίριο ή ότι δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία του κτιρίου ως διατηρητέου, χορηγείται η σχετική άδεια. Σε αντίθετη περίπτωση ο σχετικός φάκελος με αιτιολογημένη έκθεση της ΕΠΑΕ αποστέλλεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Στην περίπτωση αυτή η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην πολεοδομική υπηρεσία ότι το κτίριο δεν κρίνεται διατηρητέο ή αν παρέλθουν δώδεκα μήνες από την κατάθεση στην πολεοδομική υπηρεσία του φακέλου χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

ΤΜΗΜΑ IV

Εντάξεις στο σχέδιο πόλης περιοχών ειδικής κατηγορίας

Άρθρο 111

Αγροτικοί οικισμοί

(άρθρο 38 παρ.1, 2, 3, 4, 5, 6 και 7 ν. 1337/1983)

1. Η έγκριση των ρυμοτομικών σχεδίων και των όρων και περιορισμών δόμησης των οικισμών οι οποίοι εμπίπτουν στις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 19 του ν.δ. 3958/59 "περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως των περί οριστικών παραχωρητηρίων των κλήρων διατάξεων της Εποικιστικής Νομοθεσίας, κυρώσεως πράξεων τινών του Υπουργικού Συμβουλίου και άλλων τινών διατάξεων", όπως ισχύει, που έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη 14.3.1983 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1337/1983) με βάση προσωρινές διανομές και για τους οποίους δεν έχουν κυρωθεί τα οριστικά σχέδια, γίνεται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Γεωργίας και Περιβάλλο-

ντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων κατά τη διαδικασία του άρθρου 154 και μετά γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού, στο οποίο μετέχει με ψήφο υπάλληλος της νομαρχιακής υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας που ορίζεται από το νομάρχη, όταν το συμβούλιο πρόκειται να γνωμοδοτήσει για τα θέματα αυτά. Η μεταβίβαση της κυριότητας των οικοπέδων στους δικαιούχους γίνεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Γεωργίας μετά την πιο πάνω έγκριση των σχεδίων. Στις περιπτώσεις αυτές η υποχρέωση εισφοράς σε γη εξαντλείται με τη διάθεση των κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται στα σχέδια αυτά, η δε υποχρέωση εισφοράς σε χρήμα ορίζεται σε 3% της αξίας των οικοπέδων. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 46.

2. Η παράγραφος 1 εφαρμόζεται ανάλογα και για οικισμούς που στην περιοχή τους έχει γίνει μέχρι τη 14.3.1983 αναδασμός με την αγροτική νομοθεσία, εφόσον στον αναδασμό αυτόν περιλαμβάνονται εκτάσεις που χαρακτηρίζονται ως οικόπεδα.

3. Για εγκρίσεις σχεδίων και όρων και περιορισμών δόμησης νέων οικισμών που εμπίπτουν στο άρθρο 19 του ν.δ. 3958/1959 ή επεκτάσεις σχεδίων τέτοιων οικισμών εφαρμόζονται οι διατάξεις του κεφαλαίου Α΄ του Μέρους ΙΙ.

Με π. δ/τα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Γεωργίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται η διαδικασία και τα κριτήρια προσδιορισμού των δικαιούχων οικοπέδων του προηγουμένου εδαφίου.

4. Τροποποιήσεις σχεδίων οικισμών που έχουν κυρωθεί κατά την αγροτική νομοθεσία γίνονται με π. δ/γματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων κατά τη διαδικασία του άρθρου 154.

5. Με π. δ/γματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Γεωργίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να οριστεί κατά περιοχές της χώρας ότι η κατά τις προηγούμενες παραγράφους έγκριση, επέκταση ή τροποποίηση των σχεδίων γίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού. Με όμοια π. δ/γματα, που εκδίδονται στην περίπτωση αυτή και με πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών, μπορεί να ορισθεί ότι η ανωτέρω έγκριση, επέκταση ή τροποποίηση των σχεδίων γίνεται αντί με απόφαση του νομάρχη με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 33 του ν.1337/1983.

6. Η εφαρμογή των σχεδίων οικισμών που εγκρίθηκαν κατά την αγροτική νομοθεσία γίνεται, όπου συντρέχει περίπτωση, με τις ισχύουσες προ του ν. 947/79 σχετικές πολεοδομικές διατάξεις.

7. Τα σχέδια οικισμών ή τμημάτων οικισμών που δημιουργήθηκαν μέχρι τη 14.3.1983 από διανομές του Υπουργείου Γεωργίας και που η αρμοδιότητα έγκρισης του ρυμοτομικού τους σχεδίου ανήκει στην αρμοδιότητα είτε του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, είτε του νομάρχη, εγκρίνονται κατά τη διαδικασία του άρθρου 154 και με τους περιορισμούς, όρους και προϋποθέσεις της ισχύουσας νομοθεσίας κατά την έναρξη της ισχύος του ν. 947/1979.

Άρθρο 112

Δικαιούχοι αγροτικών οικοπέδων, διαδικασία και κριτήρια προσδιορισμού τους

(π.δ. 24.4/23.5.1985)

Α. 1. Ως δικαιούχοι οικοπέδων σε νέους οικισμούς που εμπίπτουν στις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 19 του ν.δ. 3958/1959 ή σε επεκτάσεις αυτών, κατά την παρ.3 του προηγουμένου άρθρου, επιλέγονται κατά σειρά προτεραιότητας:

α) Οι πολιτικοί πρόσφυγες

β) Οι αγωνιστές της Εθνικής Αντίστασης.

γ) Οι μόνιμοι κάτοικοι της κοινότητας ή του δήμου που ασχολούνται στον πρωτογενή τομέα.

δ) Οι μόνιμοι κάτοικοι της κοινότητας ή του δήμου που ασχολούνται στο δευτερογενή και τριτογενή τομέα.

ε) Όσοι επιθυμούν να εγκατασταθούν στους οικισμούς αυτούς και προέρχονται από το εξωτερικό ή από μεγάλα αστικά κέντρα της Χώρας με την εξής σειρά προτεραιότητας:

- Αυτοί που ανήκουν στον ενεργό πληθυσμό.
- Όσοι έχουν ηλικία μεγαλύτερη των εξήντα ετών.
- Οι συνταξιούχοι.

2. Η επιλογή κάποιου ως δικαιούχου δεν επιτρέπεται εφόσον διαθέτει οικόπεδο ή κατοικία σε οποιοδήποτε μέρος της Ελλάδας. Μεταξύ αυτών που συγκεντρώνουν τις ίδιες προϋποθέσεις επιλογής προτιμούνται οι παντρεμένοι.

3. Η επιλογή των δικαιούχων γίνεται με απόφαση της επιτροπής απαλλοτριώσεων που προβλέπεται στο άρθρο 71 του Αγροτικού Κώδικα.

Β.1. α) Τα οικόπεδα παραχωρούνται κατά κυριότητα. Η κυριότητα αποκτάται με τη μεταγραφή του παραχωρητηρίου. Το παραχωρητήριο μεταγράφεται με μέριμνα της διεύθυνσης γεωργίας.

β) Η παραχώρηση γίνεται με τίμημα το οποίο καθορίζεται και καταβάλλεται σύμφωνα με τις διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας.

2. Η παραχώρηση ανακαλείται και ο δικαιούχος διαγράφεται με απόφαση της επιτροπής απαλλοτριώσεων εφόσον συντρέχει μία από τις παρακάτω περιπτώσεις:

α) Δεν κτίσει σπίτι μέσα σε πέντε (5) χρόνια από την απόκτηση της κυριότητας. Παράταση της προθεσμίας αυτής επιτρέπεται μόνο μία φορά για χρονικό διάστημα έως δύο (2) χρόνια εφόσον συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι.

β) Εγκαταλείψει τον οικισμό πριν περάσουν δέκα (10) χρόνια από την απόκτηση της κυριότητας. Εγκατάλειψη του οικισμού πριν από την παρέλευση της δεκαετίας είναι δικαιολογημένη μόνο για λόγους σοβαρής βλάβης της υγείας του δικαιούχου ή μέλους της οικογενείας του. Αν ο δικαιούχος εγκαταλείψει μαζί με την οικογένειά του τον οικισμό αδικαιολόγητα πριν από την παρέλευση της δεκαετίας από την απόκτηση της κυριότητας, εφόσον έχει κτίσει σπίτι, υποχρεούται στην καταβολή της αγοραίας αξίας του οικοπέδου κατά το χρόνο εγκατάλειψης, διαφορετικά η παραχώρηση ανακαλείται με απόφαση της επιτροπής απαλλοτριώσεων. Η αγοραία αξία του οικοπέδου καταβάλλεται σε τρεις (3) ετήσιες ισόποσες δόσεις.

3 Η μεταβίβαση του οικοπέδου απαγορεύεται πριν περάσουν (10) χρόνια από την απόκτηση της κυριότητας. Μεταβίβαση μέσα στη δεκαετία επιτρέπεται μόνο για λόγους σοβαρής βλάβης της υγείας του δικαιούχου ή μέ-

λους της οικογένειάς του, ύστερα από απόφαση της επιτροπής απαλλοτριώσεων.

4. Αν ο δικαιούχος αποβιώσει μέσα στη δεκαετία από την απόκτηση της κυριότητας και έχει ήδη κτίσει σπίτι, η μεταβίβαση στους κληρονόμους του επιτρέπεται με απόφαση της επιτροπής απαλλοτριώσεων, η οποία διαπιστώνει την ύπαρξη του κτίσματος.

Αν δεν έχει κτίσει σπίτι, το οικόπεδο μεταβιβάζεται στους κληρονόμους του, εφόσον συγκεντρώνουν τις προϋποθέσεις της ενότητας Α του άρθρου αυτού.

Η μεταβίβαση γίνεται με απόφαση της επιτροπής απαλλοτριώσεων και οι υποχρεώσεις των κληρονόμων αρχίζουν από την ημερομηνία δημοσίευσης αυτής της απόφασης.

5. Για τις περιπτώσεις που δεν προβλέπει το άρθρο αυτό εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας.

Άρθρο 113

Οικισμοί στεγαστικής αποκατάστασης

(άρθρο 37 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 16 ν. 1512/1985)

Ρυμοτομικά σχέδια που μελετήθηκαν και εφαρμόστηκαν από το Υφυπουργείο Ανοικοδομήσεως, Υπουργείο Κοινωνικών Υπηρεσιών, Υπουργείο Συγκοινωνιών και Δημοσίων Έργων, υπηρεσία οικισμού του Υπουργείου Δημοσίων Έργων και Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μέχρι την 14.3.1983 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1337/1983), μέσα στα πλαίσια των προγραμμάτων για την αποκατάσταση δικαιούχων των παραπάνω φορέων, χωρίς να έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία έγκρισής τους, θεωρούνται εγκεκριμένα όπως έχουν. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμα η εφαρμογή της ρυμοτομικής μελέτης τέτοιων σχεδίων. Για την τροποποίηση ή επέκταση των σχεδίων αυτών εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις που ισχύουν κάθε φορά.

Άρθρο 114

Έγκριση τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων

(άρθρο 26 και 43 παρ. 8 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 13 ν. 1512/1985, άρθρο 98 παρ. 16 ν. 1892/1990, άρθρο 27 παρ. 3 ν. 1947/1991, άρθρο 29 παρ. 1 ν. 2224/1994)

1. Με απόφαση που εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Ζ΄ του Μέρους ΙΙ, μπορεί να εγκρίνεται τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923, για τον καθορισμό χώρων για την ανέγερση κτιρίων δημόσιων και δημοτικών σκοπών και γενικά κτιρίων κοινής ωφέλειας καθώς και για την εκτέλεση επειγόντων στεγαστικών κρατικών προγραμμάτων και επειγόντων στεγαστικών προγραμμάτων του ΟΕΚ, της ΔΕΠΟΣ και της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ και να ορίζονται γενικώς οι όροι και περιορισμοί δόμησής τους. Η απόκτηση των παραπάνω χώρων γίνεται με μέριμνα και δαπάνες των οικείων φορέων, είτε με ελεύθερη συναλλαγή, είτε με αναγκαστική απαλλοτρίωση σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Μέσα στα διοικητικά όρια δήμων και κοινοτήτων με πληθυσμό κάτω από 5.000 κατοίκους η κατά τα παραπάνω έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου και οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται με απόφαση του οικείου νομάρχη.

Για την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για την εκτέλεση των παραπάνω στεγαστικών προγραμμάτων τηρείται η διαδικασία του άρθρου 154.

2. Με π. δ/γμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Ζ΄ του Μέρους ΙΙ, μπορεί να εγκρίνεται τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο:

α) για την πολεοδόμηση ιδιοκτησιών που ανήκουν στο Οικουμενικό Πατριαρχείο και βρίσκονται εκτός εγκεκριμένων γενικών πολεοδομικών σχεδίων ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 καθώς και να ορίζονται γενικώς οι όροι και περιορισμοί δόμησής τους.

Κατά την παραπάνω έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για την εκτέλεση στεγαστικών προγραμμάτων ή την πολεοδόμηση ιδιοκτησιών που ανήκουν στο Οικουμενικό Πατριαρχείο, ποσοστό τουλάχιστον 30% της έκτασης διατίθεται για τη δημιουργία χώρων κοινοχρήστων και κοινωφελών σκοπών.

β) σε περιοχές εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 για τη μεταφορά οικισμών που πλήγηκαν από σεισμούς ή κατολισθήσεις ή μεταφέρονται από αρχαιολογικούς χώρους.

Άρθρο 115

Ρυμοτομικά σχέδια, όροι και περιορισμοί δόμησης βιομηχανικών περιοχών (ΒΙΠΕ)

(άρθρα 1, 4 παρ. 2, 3 και 4 ν. 742/1977)

1. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Ανάπτυξης, μετά από απόφαση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος, μπορεί να καθορίζονται, για τη βιομηχανική, βιοτεχνική και γενικά την οικονομική ανάπτυξη της Χώρας, στις διάφορες περιοχές αυτής και στα πλαίσια των υφισταμένων σχεδίων και προγραμμάτων χωροταξίας και προστασίας του περιβάλλοντος, βιομηχανικές περιοχές για την εγκατάσταση σε αυτές κάθε είδους βιομηχανιών, ναυπηγοεπισκευαστικών και βιοτεχνικών επιχειρήσεων, καθώς και επιχειρήσεων επεξεργασίας, αποθήκευσης και εμπορίας αγροτικών προϊόντων.

Μέχρι την έγκριση σχεδίων και προγραμμάτων χωροταξίας, οι βιομηχανικές περιοχές καθορίζονται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Ανάπτυξης, μετά από απόφαση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος.

Ο ειδικότερος προσδιορισμός της θέσης, έκτασης και των ορίων κάθε βιομηχανικής περιοχής, γίνεται με αναφορά σε απλό διάγραμμα οριζοντιογραφίας με απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται μετά από γνώμη επιτροπής της Ελληνικής Τράπεζας Βιομηχανικής Αναπτύξεως (ΕΤΒΑ), η οποία αποτελείται από το Διοικητή και τους Υποδιοικητές αυτής και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες μέσα στις περιοχές αυτές εμπίπτει τμήμα που περιλαμβάνεται σε εγκεκριμένο σχέδιο πόλης, από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της παραπάνω απόφασης, καταργείται αυτοδικαίως το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης κατά το τμήμα αυτό που τίθεται εκτός σχεδίου πόλης.

2. Με τα κατά την προηγούμενη παράγραφο εκδιδόμενα π. δ/τα, μπορεί να ορίζονται εκτάσεις ως βιομηχανικές

περιοχές με το σκοπό εγκατάστασης και μεμονωμένων επιχειρήσεων, ομάδων επιχειρήσεων, καθώς και αποθηκών υγρών και αερίων καυσίμων όταν συντρέχουν ειδικοί λόγοι οικονομικής ανάπτυξης και προστασίας περιβάλλοντος.

Επίσης με όμοια π. δ/τα μπορεί να ορίζονται και εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης ορισμένα οικόπεδα ως βιομηχανικές περιοχές, για την εγκατάσταση βιοτεχνικών επιχειρήσεων σε πολυόροφα κτίρια που θα ανεγερθούν.

3. Τα πολεοδομικά και ρυμοτομικά σχέδια και οι όροι και περιορισμοί δόμησης κάθε βιομηχανικής περιοχής εκπονούνται και συντάσσονται από τις τεχνικές υπηρεσίες της διεύθυνσης βιομηχανικών περιοχών της ΕΤΒΑ ή από τρίτους με ανάθεση σε αυτούς από την ΕΤΒΑ, θεωρούνται από το Διοικητή αυτής και εγκρίνονται με π. δ/τα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων σύμφωνα με τη διαδικασία της επόμενης παραγράφου.

4. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μέσα σε προθεσμία 3 μηνών από την υποβολή των σχετικών πλήρων μελετών από την ΕΤΒΑ εγκρίνει αυτές με τις τυχόν τροποποιήσεις που επιφέρει και τις διαβιβάζει μαζί με το σχετικό σχέδιο π. δ/τος υπογεγραμμένο από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων προς το Υπουργείο Ανάπτυξης. Σε περίπτωση που παρέλθει άπρακτη η παραπάνω προθεσμία μόνος ο Υπουργός Ανάπτυξης εγκρίνει τις μελέτες και προτείνει την έκδοση του π. δ/τος.

5. Οι όροι δόμησης των κτιρίων που θα ανεγερθούν σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του παρόντος άρθρου και των κτιρίων εγκατάστασης των Υπηρεσιών της ΕΤΒΑ και των εργαστηρίων αυτής καθορίζονται με π. δ/τα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 160.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Άρθρο 116

Ορισμός-προϋποθέσεις

Σχέδιο ανάπτυξης περιοχών δεύτερης κατοικίας

(άρθρο 1 ν. 2242/1994)

1. Για την εφαρμογή του παρόντος κεφαλαίου, ως περιοχή δεύτερης κατοικίας χαρακτηρίζεται περιοχή που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) και χρησιμοποιείται για την παραμονή ατόμων πλέον του εικοσιτετραώρου για διακοπές ή αναψυχή.

2. Η πολεοδόμηση των περιοχών δεύτερης κατοικίας πραγματοποιείται υπό τις εξής προϋποθέσεις:

α) να μην αντίκειται στους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, τους όρους προστασίας των αρχαιοτήτων και μνημείων, αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών και στοιχείων, τους όρους προστασίας των δασών και των δασικών εκτάσεων και τους όρους προστασίας των ευαίσθητων και προστατευόμενων περιοχών.

β) να υφίστανται κατευθύνσεις χωροταξικής οργάνωσης τουλάχιστον σε επίπεδο νομού και η πολεοδόμηση να είναι εναρμονισμένη με αυτές σε ό,τι αφορά τα συστήματα επικοινωνίας και ενέργειας, τις χρήσεις γης και τους αναπτυξιακούς στόχους, ιδίως δε με την ανάγκη διαφύλαξης της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας και της ισορροπίας των χρήσεων των ακτών, καθώς επίσης και της μορφολογίας και της αισθητικής τους.

γ) να μην υπερβαίνει τα ανώτατα όρια ανάπτυξης (όρια κορεσμού) των περιοχών, να μην αλλοιώνει τη φυσιογνωμία τους ούτε να υποβαθμίζει την ποιότητα ζωής. Προκειμένου για παραλιακούς οικισμούς, ενδείκνυται η κατά κόμβους ανάπτυξή τους.

3. Για την πολεοδόμηση των περιοχών δεύτερης κατοικίας απαιτούνται:

α) η εκπόνηση και έγκριση Σχεδίου Ανάπτυξης Περιοχών δεύτερης κατοικίας (ΣΧΑΠ) για τον καθορισμό των επιθυμητών προγραμματικών μεγεθών ανάπτυξης της κάθε περιοχής, μέσα στα πλαίσια των κατευθύνσεων χωροταξικής οργάνωσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο,.

β) η εκπόνηση και έγκριση της οικείας πολεοδομικής μελέτης για την εξειδίκευση των γενικών αρχών και ρυθμίσεων του ΣΧΑΠ και για τον καθορισμό των κοινόχρηστων, κοινωφελών και δομήσιμων χώρων, καθώς και των κατάλληλων για τον προορισμό του οικισμού όρων και περιορισμών δόμησης.

4. Το ΣΧΑΠ ορίζει, ιδίως, το επιθυμητό μέγεθος των προς πολεοδόμηση περιοχών, την οριοθέτηση των περιοχών αυτών και τον τρόπο ανάπτυξής τους (με κανονιστικούς όρους, ΖΕΠ, ΖΑΑ, συνεταιριστική δόμηση, κλπ). Ο προσδιορισμός των ανωτέρω γίνεται ύστερα από ειδική και τεκμηριωμένη μελέτη, υπό τους όρους του άρθρου αυτού και με βάση τον οικιστικό ιστό του νομού, τις προοπτικές της δημογραφικής εξέλιξης και τη γενικότερη ανάπτυξή του, τη διάταξη των λοιπών, παραγωγικών και μη, δραστηριοτήτων στον ευρύτερο χώρο, τις περιβαλλοντικές και εδαφομορφολογικές συνθήκες του, τα συστήματα επικοινωνίας, την ισορροπία των χρήσεων γης και ιδίως τα ανώτατα όρια ανάπτυξης (όρια κορεσμού) των περιοχών, χωρίς αλλοίωση της φυσιογνωμίας ή υποβάθμιση της ποιότητας ζωής. Το ΣΧΑΠ καλύπτει τουλάχιστον την περιφέρεια του ΟΤΑ στον οποίο βρίσκεται η περιοχή δεύτερης κατοικίας και των ΟΤΑ που βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτόν.

5. Η προϋπαρξη οικοδομών στην υπό πολεοδόμηση περιοχή δεύτερης κατοικίας δεν αποτελεί λόγο απόκλισης από την ορθή αναλογία οικοδομημένων, ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων ή από τους προσήκοντες στον προορισμό του οικισμού όρους και περιορισμούς δόμησης.

6. Στην περίπτωση που μέσα στη ΖΟΕ καθορίζονται περιοχές δεύτερης κατοικίας, στη σχετική μελέτη περιλαμβάνεται και η ειδική μελέτη του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 4. Το ΣΧΑΠ εγκρίνεται ταυτόχρονα και με τη διαδικασία έγκρισης της ΖΟΕ. Για περιοχές δεύτερης κατοικίας μέσα σε εγκεκριμένες ΖΟΕ κατά την 3.10.1994 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 2242/1994), το ΣΧΑΠ εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από γνώμη του ΚΣΧΟΠ. Στην περίπτωση αυτή, η σύνταξη του ΣΧΑΠ γίνεται με πρωτοβουλία του οικείου δήμου ή κοινότητας ή περισσότερων δήμων ή κοινοτήτων από κοινού ή του αρμόδιου νομάρχη ή του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από ενημέρωση του δήμου ή της κοινότητας.

7. Στις περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων των ευρύτερων περιοχών Αττικής και Θεσσαλονίκης δεν απαιτείται η σύνταξη ΣΧΑΠ. Στις περιοχές αυτές οι πολεοδομικές με-

λέτες καταρτίζονται με βάση τις αρχές και κατευθύνσεις των ρυθμιστικών σχεδίων. Προς τούτο λαμβάνεται υπόψη κυρίως η ανάγκη ανάσχεσης της εξάπλωσης της οικιστικής χρήσης και η εξυγίανση των βεβαρυμένων περιοχών.

8. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι προδιαγραφές εκπόνησης του ΣΧΑΠ και οι ειδικές προδιαγραφές εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης των περιοχών δεύτερης κατοικίας.

Άρθρο 117

Πολεοδομική μελέτη

(άρθρο 4 πλην παρ. 1 π.δ. 16/30.8.1985)

1. Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης της πολεοδομικής μελέτης γίνεται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα ή από τους ενδιαφερόμενους δήμους ή κοινότητες από κοινού. Η διαδικασία μπορεί επίσης να κινηθεί και από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από σχετική ενημέρωση του δήμου ή της κοινότητας.

2. Η μελέτη εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ του οικισμού που βρίσκεται σε λειτουργική εξάρτηση με τις υπό μελέτη περιοχές, εφόσον υπάρχει, και του ΣΧΑΠ και εξειδικεύει τις προτάσεις και τα σχετικά προγράμματά τους.

3. Η πολεοδόμηση γίνεται κατά ενότητες και κατά τα οριζόμενα στην παρ. 5 του παρόντος άρθρου.

4. Η πολεοδομική μελέτη εκπονείται βάσει οριζοντιογραφικού και υψομετρικού και κτηματογραφικού διαγράμματος και περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου στοιχεία και ειδικότερα:

α) την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση ζωνών της ΖΟΕ και τα όρια της κάθε ενότητας.

β) την κατανομή των πληθυσμιακών μεγεθών του ΣΧΑΠ κατά ενότητα ή στην περίπτωση της παρ. 7 του άρθρου 116, την πρόβλεψη των πληθυσμιακών μεγεθών. Επίσης περιλαμβάνει τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των ενοτήτων, την εκτίμηση των αναγκών γης σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους κατά ενότητα βάσει της χωρητικότητας της ενότητας σε κατοίκους και την επιλογή των τρόπων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης με τον καθορισμό των αντίστοιχων ζωνών και την εκτίμηση των αναμενόμενων επιπτώσεων στην ευρύτερη περιοχή και το φυσικό περιβάλλον.

γ) τις χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις.

δ) τα διαγράμματα δικτύων υποδομής

ε) τους αναγκαίους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους

στ) τους οικοδομήσιμους χώρους

ζ) τους όρους και περιορισμούς δόμησης

η) τυχόν όρους που αφορούν στα δομικά υλικά, τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων, τον τρόπο διαμόρφωσης, χρήσης και σύνδεσης των ακάλυπτων χώρων με τους κοινόχρηστους χώρους της περιοχής.

θ) την κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 119 υπολογισμένη με τις ενδείξεις του κτηματογραφικού διαγράμματος, τις εισφορές σε χρήμα, τη σύγκριση των παραπάνω με το κόστος αναγκών σε γη και έργα ανάπτυξης της ενότητας και την πρόταση κατανομής τους κατά ενότητα ή περιοχή.

ι) την ιεράρχηση εφαρμογής κατά φάσεις, προτεραιότητες εκτέλεσης έργων καθώς και τους φορείς και τους τρόπους παρέμβασης.

ια) κάθε άλλη ρύθμιση επιβαλλόμενη από πολεοδομικούς και περιβαλλοντικούς λόγους.

5. Ο καθορισμός του μεγέθους και των ορίων των ενοτήτων γίνεται έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η πλέον ενδεδειγμένη οργάνωση των περιοχών δεύτερης κατοικίας με την πρόβλεψη των απαραίτητων εξυπηρετήσεων των κατοίκων τους και απόκτηση γης για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

6. Στις περιοχές δεύτερης κατοικίας που περιλαμβάνουν δομημένα τμήματα, καθώς και αδόμητες περιοχές άμεσα συνδεδεμένες με αυτά και έχουν ποσοστό κτιρίων με κύρια χρήση δεύτερης κατοικίας μεγαλύτερο του εξήντα τοις εκατό (60%) του συνόλου των κτιρίων, μπορεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, στην περίπτωση που δεν υπάρχει κτηματογραφικό διάγραμμα, η πολεοδομική μελέτη να συντάσσεται βάσει απλού οριζοντιογραφικού διαγράμματος. Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής δεν έχουν εφαρμογή σε περιοχές που προτείνεται ως τρόπος ανάπτυξης της περιοχής ΖΕΠ ή ΖΑΑ κατά το άρθρο 121.

7. Η πολεοδομική μελέτη αποτελείται από:

α) το πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται με βάση τοπογραφικό (οριζοντιογραφικό και υψομετρικό) και κτηματογραφικό διάγραμμα.

β) τον πολεοδομικό κανονισμό.

γ) έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις.

8. Ο συντελεστής δόμησης για τις περιοχές δεύτερης κατοικίας δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 0,4 και ο αριθμός των ορόφων των κτιρίων μεγαλύτερος από δύο (2). Για την κατασκευή κτισμάτων κοινής ωφέλειας ο συντελεστής δόμησης μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,4 όχι όμως και του 0,8.

Άρθρο 118

Έγκριση της πολεοδομικής μελέτης

(άρθρο 5 παρ. 1, 2 και 3 π.δ. 16/30.8.1985, άρθρο 2 παρ. 3 ν. 2242/1994)

1. Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται όπως ορίζεται από την παρ.1 του άρθρου 44.

2. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7/16.8.1923. Για την εισφορά σε γη και την εισφορά σε χρήμα εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 119 και 120. Για τις περιπτώσεις ΖΑΑ και ΖΕΠ εφαρμόζονται επίσης αντίστοιχα και οι διατάξεις του άρθρου 121.

3. Η πολεοδομική μελέτη είναι δυνατό να αναφέρεται στο σύνολο της περιοχής μελέτης ή και σε τμήμα της, το οποίο πάντως πρέπει να αποτελεί ενότητα κατά τα οριζόμενα στις παρ. 3 και 5 του προηγούμενου άρθρου. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις όταν προβλέπονται υπερβολικές καθυστερήσεις για τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος ολόκληρης της ενότητας, κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, είναι δυνατόν να γίνει η έγκριση της πο-

λεοδομικής μελέτης σε τμήμα ενότητας. Στην περίπτωση αυτή επιβάλλεται η σύνταξη πολεοδομικής προμελέτης σε ολόκληρη τη συγκεκριμένη ενότητα. Η πολεοδομική προμελέτη εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Άρθρο 119

Εισφορά σε γη

(άρθρο 6 π.δ. 16/30.8.1985, άρθρο 2 παρ. 5 έως 9 ν. 2242/1994)

1. Οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών κατά τις επόμενες διατάξεις.

2. Η εισφορά σε γη κατά την προηγούμενη παράγραφο αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της και ειδικότερα πριν από τη 10.3.1982 το οποίο υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α) για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 5%.

β) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τ.μ. μέχρι 500 τ.μ., ποσοστό 10%

γ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ., ποσοστό 15%

δ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ., ποσοστό 30%.

ε) με την επιφύλαξη της περίπτωσης (στ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ., ποσοστό 50%.

στ) για αυτοτελείς ιδιοκτησίες μεγαλύτερες των 10.000 τ.μ. για το τμήμα τους πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 60%. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και σε ιδιοκτησίες εξ αδιαιρέτου κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε έκταση γης μεγαλύτερη από 10.000 τ.μ.

3. Ως εμβαδά ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες τη 10.3.1982. Για την εφαρμογή των παραπάνω εισφορών ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης ενός και του αυτού ιδιοκτήτη που περιλαμβάνεται στα όρια της προς ένταξη περιοχής, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη της ενότητας, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 3 του άρθρου 117. Σε περίπτωση εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας τα ποσοστά εισφοράς γης εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι τη 10.3.1982.

4. Η εισφορά σε γη πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής του άρθρου 48 εκτός αν πρόκειται για αστικό αναδασμό ή ενεργό πολεοδομία, οπότε πραγματοποιείται όπως ορίζεται από τις διατάξεις των περ. α και β της παρ. 10 του άρθρου 52. Ως προς τα ποσοστά της εισφοράς σε γη στις περιπτώσεις ΖΑΑ εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στην παρ. 2 του παρόντος άρθρου. Κατεξαίρεση για τις περιπτώσεις προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας η εισφορά σε γη ορίζεται σε ποσοστό 40%.

5. Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, αλλά κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του επόμενου άρθρου 120.

6. Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά σε γη διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας:

α) για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια ενότητα.

β) για την παραχώρηση οικοπέδων, σε ιδιοκτήτες της ίδιας ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό μεγαλύτερο από το καθοριζόμενο στην παράγραφο 2 του άρθρου αυτού και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους, σύμφωνα με τους κατά το άρθρο 48 τρόπους.

γ) για κοινωφελείς χώρους και σκοπούς μέσα στην ίδια ενότητα.

δ) για τη δημιουργία χώρων κοινοχρήστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής.

ε) για παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες άλλων πολεοδομικών ενοτήτων δεύτερης κατοικίας του ίδιου δήμου ή κοινότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου, σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο, για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων ή κατά ποσοστό περισσότερο από την προκύπτουσα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, υποχρέωσή τους. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και για ρυμοτομούμενα οικόπεδα εντός σχεδίου που έχει εγκριθεί κατά τη διαδικασία του ν. δ. της 17.7/16.8.1923 του ίδιου δήμου ή κοινότητας εφόσον το επιθυμούν οι ιδιοκτήτες τους.

7. Οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δημόσιο, σε ΟΤΑ ή σε κρατικά νομικά πρόσωπα δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου κατά το μέρος που από την πολεοδομική μελέτη προορίζονται για τη δημιουργία κοινωφελών χώρων της αρμοδιότητας του δημόσιου φορέα στον οποίο ανήκουν ή διατίθενται για τους ίδιους σκοπούς με ανταλλαγή, παραχώρηση ή άλλο τρόπο μεταξύ των αντίστοιχων φορέων, θεωρούνται αυτοδίκαια εισφερόμενες για το σκοπό που προορίζονται και δεν υπόκεινται κατά το μέρος αυτό σε άλλη εισφορά γης.

8. Οι με οποιοδήποτε τρόπο σχηματισμένοι μέσα στην πολεοδομούμενη περιοχή κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ως νόμιμα υπάρχοντες και δεν λαμβάνονται υπόψη υπέρ των ιδιοκτητών για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.

9. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 45.

Άρθρο 120

Εισφορά σε χρήμα

(άρθρο 7 π.δ. 16/30.8.1985, άρθρο 2 παρ. 10 ν. 2242/1994)

1. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων που περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες περιοχές δεύτερης κατοικίας και διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα συμμετέχουν με καταβολή χρηματικής εισφοράς στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων.

Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α) για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 1% της αξίας των ακινήτων.

β) για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 250 τ.μ. μέχρι 500 τ.μ., ποσοστό 5% της αξίας των ακινήτων.

γ) για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1000 τ.μ., ποσοστό 10% της αξίας των ακινήτων.

δ) για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 1000 τ.μ. μέχρι 4000 τ.μ., ποσοστό 15% της αξίας των ακινήτων.

ε) για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 4000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ., ποσοστό 20% της αξίας των ακινήτων.

στ) για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 10.000 τ.μ., ποσοστό 25% της αξίας των ακινήτων.

2. Για την εισφορά σε χρήμα εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της παραγράφου 3 του προηγούμενου άρθρου.

3. Για την πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας εταιρειών μικτής οικονομίας, επιχειρήσεων ΟΤΑ, ή άλλων φορέων του δημόσιου τομέα, τη χρηματοδότηση των έργων υποδομής αναλαμβάνουν εξ ολοκλήρου οι αντίστοιχες εταιρείες ή επιχειρήσεις.

4. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις των παραγράφων 4, 5 και 6 του άρθρου 46.

5. Σε περιοχές που εντάσσονται στο σχέδιο και όπου ίσχυε παλαιότερα εγκεκριμένο σχέδιο πόλης που ακυρώθηκε για τυπικούς λόγους, η εισφορά σε γη της κάθε ιδιοκτησίας υπολογίζεται σύμφωνα με το προηγούμενο άρθρο. Στη συνέχεια υπολογίζεται το συνολικό εμβαδόν των διαμορφωμένων κοινόχρηστων χώρων της περιοχής και αφαιρείται από το συνολικό εμβαδόν των εισφορών της περιοχής. Η τυχόν επιπλέον διαφορά επιμερίζεται ανάλογα με την εισφορά σε γη της κάθε ιδιοκτησίας που υπολογίζεται σύμφωνα με τα παραπάνω και τα εμβαδά του επιμερισμού οφείλονται ως εισφορά της αντίστοιχης ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις αυτές δεν οφείλεται εισφορά σε χρήμα.

Άρθρο 121

Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας και Αστικού Αναδασμού

Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης και Ζώνες Ειδικών Κινήτρων

(άρθρο 8 π.δ. 16/30.8.1985, άρθρο 2 παρ. 11 ν. 2242/1994)

Για τις ΖΕΠ και ΖΑΑ ισχύουν τα αναφερόμενα στα άρθρα 52 και 63 εκτός από το ύψος της εισφοράς σε γη και χρήμα για το οποίο εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στα άρθρα 119 και 120 αντίστοιχα. Στις περιοχές που πολεοδομούνται με τις παρούσες διατάξεις μπορούν να εφαρμόζονται οι Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ) και οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) σύμφωνα με τα αναφερόμενα στα άρθρα 221 και 222.

Άρθρο 122

Εφαρμογή Πολεοδομικής Μελέτης

(άρθρο 9 π.δ. 16/30.8.1985, άρθρο 2 παρ. 12 ν. 2242/1994)

1. Για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 48.

2. Στις περιοχές του άρθρου 117 παρ. 6, εφόσον με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης η ρυμοτομική γραμμή συμπίπτει με το όριο των διαμορφωμένων κοινόχρηστων χώρων, μπορεί στις ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στους χώρους αυτούς η οικοδομική άδεια να χορηγείται πριν κυρωθεί η πράξη εφαρμογής. Επίσης άδεια μπορεί να χορηγείται πριν κυρωθεί η πράξη εφαρμογής σε περιπτώσεις διαπλάτυνσης υφισταμένων δρόμων και σε οποιαδήποτε περίπτωση που κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας μπορεί να καθορισθεί η ρυμοτομική γραμμή και εφόσον η πολεοδομική μελέτη προβλέπει στη θέση αυτή προκήπιο.

3. Όταν κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας η εισφορά της ιδιοκτησίας σε γη δεν είναι αξιοποιήσιμη και μετατρέπεται εξ ολοκλήρου σε χρήμα, τότε προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας πριν από την κύρωση της πράξης εφαρμογής είναι η προκαταβολή από τον ιδιοκτήτη για υποχρεώσεις του σε γη και χρήμα σύμφωνα με τα άρθρα 119 και 120 αντίστοιχα, ποσού ίσου προς το 10% των υποχρεώσεών του, όπως υπολογίζονται βάσει υπεύθυνης δήλωσης του ίδιου για το εμβαδόν και την αξία του ακινήτου του.

Όταν τμήμα της ιδιοκτησίας διατίθεται για οποιονδήποτε από τους σκοπούς της παραγράφου 6 του άρθρου 119, τότε για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ο ιδιοκτήτης πρέπει να προκαταβάλλει με βάση την υπεύθυνη δήλωση του προηγούμενου εδαφίου το 20% των υποχρεώσεών του για την εισφορά σε χρήμα. Η προϋπόθεση αυτή δεν ισχύει αν το ρυμοτομούμενο ή με οποιοδήποτε τρόπο παραχωρούμενο τμήμα είναι μεγαλύτερο της εισφοράς σε γη που αναλογεί στην ιδιοκτησία.

4. Η έκδοση της οικοδομικής άδειας πριν από την πράξη εφαρμογής γίνεται με βάση το σχήμα και το εμβαδόν του οικοπέδου που κατά τον υπολογισμό της πολεοδομικής υπηρεσίας θα προκύψουν από την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης και την απόδοση της εισφοράς της ιδιοκτησίας σε γη.

5. Οι ακριβείς υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη σύμφωνα με τα άρθρα 119 και 120, προσδιορίζονται με την κύρωση της πράξης εφαρμογής και από το ποσό που του αναλογίζεται έναντι των εισφορών αφαιρείται το ποσόν που τυχόν κατέβαλε για την έκδοση της άδειας, το δε υπόλοιπο καταβάλλεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 119 και 120.

Τυχόν διαφορά του τελικού εμβαδού του οικοπέδου με αυτό που υπολογίσθηκε από την πολεοδομική υπηρεσία για την έκδοση οικοδομικής άδειας πριν από την πράξη εφαρμογής, μπορεί να τακτοποιηθεί με την καταβολή από τον ιδιοκτήτη στο Δημόσιο ή αντίστροφα της αντίστοιχης αξίας σε χρήμα.

Άρθρο 123

Εξουσιοδοτική διάταξη

(άρθρο 2 παρ. 13 ν. 2242/1994)

Με π. δ/γμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων είναι δυνατό να ρυθμίζονται και κατά τροποποίηση των διατάξεων των άρθρων 117 έως και 122 τα θέματα που αφορούν το περιεχόμενο και τη διαδικασία εκπόνησης και έγκρισης των πολεοδομικών μελετών περιοχών δεύτερης κατοικίας, την εφαρμογή των μελετών αυτών, τις εισφορές σε γη και σε χρήμα, που επιβάλλονται στους ιδιοκτήτες των ακινήτων, τα οποία περιλαμβάνονται στις πολεοδομούμενες περιοχές δεύτερης κατοικίας, και ιδίως το ύψος, το οποίο μπορεί να είναι μόνο μεγαλύτερο από αυτό που καθορίζεται στα άρθρα 119 και 120, τον τρόπο υπολογισμού και τη διαδικασία επιβολής και πραγματοποίησης των εισφορών αυτών και τη σειρά προτεραιότητας

στη διάθεση των εκτάσεων που προέρχονται από τις εισφορές σε γη, τον καθορισμό ΖΕΠ, ΖΑΑ, ΖΕΕ και ΖΕΚ στις παραπάνω περιοχές και τους ειδικότερους περιορισμούς και ρυθμίσεις που επιβάλλονται στις ζώνες αυτές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄

ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΜΕ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑ

ΤΜΗΜΑ Ι

Οικοδομικοί συνεταιρισμοί-οργανισμοί

Άρθρο 124

Εξουσιοδοτική διάταξη

(άρθρο 42 παρ.1, 2 και 3 ν. 1337/1983, άρθρο 34 παρ. 4 ν. 1577/1985, άρθρο 98 παρ.11 ν. 1892/1990, άρθρο 5 παρ. 9 ν. 2052/1992)

1. Με π. δ/τα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί και οι διαδικασίες με τις οποίες θα εγκρίνεται η πολεοδόμηση εκτάσεων που ανήκουν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς και οικοδομικούς οργανισμούς που λειτουργούν ως νπδδ, με ανάλογη εφαρμογή των διαδικασιών που προβλέπονται στο κεφάλαιο Α΄ του Μέρους ΙΙ.

Η πολεοδόμηση αυτή γίνεται με τις προϋποθέσεις ότι ο συνεταιρισμός ή ο οργανισμός:

α) θα παραχωρήσει στον οικείο Ο.Τ.Α χωρίς αντάλλαγμα μέρος της ιδιοκτησίας του όπως και τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και ειδικού προορισμού χώρους μέσα στο πολεοδομούμενο τμήμα και

β) θα κατασκευάσει και θα συντηρεί τα έργα υποδομής και γενικά τα κοινόχρηστα έργα.

Τα π. δ/τα της παραγράφου αυτής προβλέπουν επίσης τα κριτήρια για τον προσδιορισμό του μέρους της ιδιοκτησίας του συνεταιρισμού ή του οργανισμού που θα πολεοδομηθεί, τα κριτήρια για τον προσδιορισμό της εισφοράς σε χρήμα, τα θέματα που αναφέρονται στις εγγυήσεις που θα δίνει ο συνεταιρισμός ή ο οργανισμός για την πραγματοποίηση των υποχρεώσεών του και γενικά για τη σύναψη των σχετικών συμβάσεων και κάθε λεπτομέρεια αναγκαία για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

2. Με π. δ/τα που προτείνονται από τους Υπουργούς Δικαιοσύνης, Γεωργίας, Υγείας και Πρόνοιας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναμορφώνεται και ενοποιείται η νομοθεσία για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς για την προσαρμογή αυτής στις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος και του νόμου 1337/1983 και τον εκσυγχρονισμό, τον τρόπο οργάνωσης, διοίκησης και λειτουργίας αυτών μέσα στο πλαίσιο της γενικότερης οικιστικής πολιτικής και ανάπτυξης και κανονίζονται τα θέματα που αναφέρονται στην αναγκαστική συνένωση συνεταιρισμών ή αναγκαστική συμμετοχή σ' αυτούς και των ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών της περιοχής, τις ενώσεις οικοδομικών συνεταιρισμών, την εποπτεία και τον έλεγχο, τις κατηγορίες των οικοδομικών συνεταιρισμών, την εποπτεία και τον έλεγχο, τις κατηγορίες των οικοδομικών συνεταιρισμών, τα κίνητρα κατά κατηγορία συνεταιρισμών κλπ., το δικαίωμα του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων να κηρύσσει έκπτωτα μερικά ή όλα τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου και του εποπτικού συμβουλίου των οικοδομικών συνεταιρισμών, όταν μετά από έλεγχο προκύπτουν λόγοι έκπτωσης αυτών.

3. Από τη 16.1.1984 (ημερομηνία δημοσίευσης του π. δ/τος 17/1984) η εποπτεία των οικοδομικών συνεταιρισμών περιέρχεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Άρθρο 125

Ορισμός-σκοπός

(άρθρο 1 π.δ. 93/1987)

Οικοδομικός συνεταιρισμός είναι κάθε συνεταιρισμός που έχει από το καταστατικό του αποκλειστικό σκοπό την εξασφάλιση για τα μέλη του κατοικιών σε αστικές ή παραθεριστικές περιοχές ή την εν γένει αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση περιοχών κατοικίας προς όφελος μόνον των μελών του.

Άρθρο 126

Κατηγορίες οικοδομικών συνεταιρισμών

(άρθρο 2 π.δ. 93/1987)

1. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί διακρίνονται σε:

α) Αστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

β) Παραθεριστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

2. Αστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι:

α) Οι συνεταιρισμοί που έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους κύρια κατοικία. Δικαίωμα συμμετοχής σε αστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς έχουν μόνο όσοι πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 130 παρ. 1 και 2.

β) Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που αποσκοπούν στην αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών κύριας κατοικίας εφόσον προβλέπονται από εγκεκριμένο ΓΠΣ. Δικαίωμα συμμετοχής σ' αυτούς τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς έχουν μόνο όσοι έχουν ιδιοκτησίες στην περιοχή.

3. Παραθεριστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι:

α) Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους παραθεριστική κατοικία.

β) Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που αποσκοπούν στην αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών παραθεριστικής κατοικίας εφόσον οι περιοχές αυτές προβλέπονται από εγκεκριμένη ζώνη οικιστικού ελέγχου. Δικαίωμα συμμετοχής σ' αυτούς του οικοδομικούς συνεταιρισμούς έχουν μόνο όσοι έχουν ιδιοκτησίες στην περιοχή.

4. Τρόποι εξασφάλισης κατοικίας.

Όλοι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί μπορούν να εξασφαλίσουν κατοικία για τα μέλη τους με τους παρακάτω τρόπους:

α) Με παραγωγή κατοικιών από ενιαίο κατασκευαστικό φορέα.

β) Με διανομή αυτοτελών οικοπέδων για την ανέγερση κατοικιών από τα μέλη.

γ) Με απ' ευθείας αγορά έτοιμων κατοικιών.

δ) Με συνδυασμό των παραπάνω περιπτώσεων και με τις προϋποθέσεις των διατάξεων του παρόντος τμήματος Ι.

Άρθρο 127

Έδρα και επωνυμία του οικοδομικού συνεταιρισμού

(άρθρο 3 π.δ. 93/1987)

1. Έδρα του οικοδομικού συνεταιρισμού είναι ο δήμος ή η κοινότητα, όπου είναι εγκατεστημένη η διοίκησή του και αποτελεί το κέντρο των δραστηριοτήτων του.

2. Η επωνυμία του συνεταιρισμού είναι δηλωτική του σκοπού του και περιλαμβάνει υποχρεωτικά ολογράφως τις λέξεις "περιορισμένης ευθύνης" η μόνο τα στοιχεία "ΣΥΝ.ΠΕ".

Η επωνυμία χρησιμοποιείται υποχρεωτικά στις δικαιοπραξίες καθώς και τις κάθε είδους συναλλαγές τις οποίες επιχειρεί ή στις οποίες συμμετέχει ο συνεταιρισμός. Στην επωνυμία δεν μπορούν να περιλαμβάνονται ονόματα συνεταίρων ή άλλων φυσικών προσώπων.

Η επωνυμία πρέπει να διακρίνεται σαφώς από την επωνυμία άλλων συνεταιρισμών άλλως δεν γίνεται δεκτή.

Άρθρο 128

Διαδικασία σύστασης οικοδομικών συνεταιρισμών

(άρθρο 4 π.δ. 93/1987)

Η κίνηση της διαδικασίας για σύσταση οικοδομικών συνεταιρισμών γίνεται:

- Από το δήμο ή την κοινότητα είτε αυτεπάγγελτα είτε μετά από κοινή αίτηση 25 τουλάχιστον ατόμων που ενδιαφέρονται να συνεταιριστούν για ν' αποκτήσουν κατοικία της ίδιας κατηγορίας, είτε μετά από έγγραφο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
- Από τους ενδιαφερόμενους.

Α. Κίνηση της διαδικασίας από το δήμο ή κοινότητα.

1. Ο δήμος ή κοινότητα ανεξάρτητα από το ποιος ζητά την κίνηση της διαδικασίας σύστασης οικοδομικού συνεταιρισμού συντάσσει έκθεση σκοπιμότητας δημιουργίας του οικοδομικού συνεταιρισμού στα διοικητικά του όρια, σε συνεργασία με τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, βασισμένη στο μέγεθος της οικιστικής ανάπτυξης και στις δυνατότητες της περιοχής προτείνοντας, εφόσον είναι δυνατόν, περιοχές κατάλληλες για οικιστική χρήση.

2. Εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τη σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού ο δήμος ή η κοινότητα με ανακοίνωση που δημοσιεύεται ταυτόχρονα σε δύο ημερήσιες εφημερίδες Αθηνών ή της Θεσσαλονίκης και μια τοπική και για δύο συνεχείς ημέρες καθώς και με τοιχοκόλληση στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα καλεί όσους ενδιαφέρονται να υποβάλουν αιτήσεις συμμετοχής, στον ή στους προς σύσταση οικοδομικούς συνεταιρισμούς, μέσα σε 2 μήνες από την ημέρα της τελευταίας δημοσίευσης.

3. Μετά τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας ο δήμος ή η κοινότητα:

α) Συγκεντρώνει τις αιτήσεις συμμετοχής που έχουν υποβληθεί και, εάν πρόκειται για σύσταση περισσότερων από έναν οικοδομικών συνεταιρισμών, κατατάσσει τους ενδιαφερομένους ανάλογα με τον επιδιωκόμενο σκοπό και το είδος της κατοικίας που επιθυμούν ν' αποκτήσουν.

Προτεραιότητα συμμετοχής στον υπό ίδρυση οικοδομικό συνεταιρισμό, έχουν κατά πρώτον οι αρχικοί ενδιαφερόμενοι που υπέβαλαν την κοινή αίτηση στον Ο.Τ.Α. και κατά δεύτερον όσοι εκδήλωσαν ενδιαφέρον με τήρηση χρονικής προτεραιότητας.

β) Με πρόσκληση που δημοσιεύεται όπως στην παρ. Α.2 του άρθρου αυτού καλεί όσους εκδήλωσαν ενδιαφέρον σε συγκέντρωση που γίνεται 20 ημέρες το πολύ μετά την τελευταία δημοσίευση. Η συγκέντρωση αυτή σκοπό έχει την ανάδειξη προσωρινής διοικούσας επιτροπής η οποία θα μεριμνήσει για τη σύνταξη και την υπογραφή του καταστατικού του προς σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού κατά τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι.

Η επιτροπή αυτή αναδεικνύεται με απόφαση εκείνων που προσήλθαν στη συγκέντρωση. Η απόφαση λαμβάνεται με απόλυτη πλειοψηφία των παρισταμένων.

4. Μέσα σε προθεσμία που δεν πρέπει να υπερβαίνει τους 3 μήνες από τη λήξη της προθεσμίας εκδήλωσης ενδιαφέροντος κατά την παρ. Α.2 του άρθρου αυτού ο δήμος ή η κοινότητα υποβάλλει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων για την έγκριση του καταστατικού φάκελο ο οποίος περιέχει τα παρακάτω στοιχεία:

α) Αποκόμματα των δημοσιεύσεων στις εφημερίδες της πρόσκλησης για εκδήλωση ενδιαφέροντος για τη σύσταση του οικοδομικού συνεταιρισμού ως και τα αποδεικτικά τοιχοκόλλησης της πρόσκλησης.

β) Τις αιτήσεις των ενδιαφερομένων.

γ) Αιτιολογημένη γνώμη για σύσταση ή μη του οικοδομικού συνεταιρισμού.

δ) Την έκθεση σκοπιμότητας της παρ. Α.1 του άρθρου αυτού.

ε) Αντίγραφο της ανακοίνωσης πρόσκλησης σε συγκέντρωση της παρ. Α.3 του άρθρου αυτού, ως και τα σχετικά αποκόμματα των εφημερίδων καθώς και τα αποδεικτικά τοιχοκόλλησης.

στ) Το καταστατικό του προς σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού σε 4 αντίτυπα δεόντως χαρτοσημασμένα.

Εάν μετά την παρέλευση των 3 μηνών ο δήμος ή η κοινότητα δεν υποβάλει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων τα στοιχεία που προβλέπονται κατά τα παραπάνω, δύναται ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων να ζητήσει τα στοιχεία αυτά και να προβεί στην έγκριση του καταστατικού του οικοδομικού συνεταιρισμού χωρίς τη γνώμη του οικείου δήμου ή κοινότητας.

Β. Κίνηση της διαδικασίας από τους ενδιαφερόμενους.

1. Άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας.

Εφόσον ο δήμος ή η κοινότητα δεν κινήσει την κατά την ενότητα Α του άρθρου αυτού διαδικασία μέσα σε προθεσμία 2 μηνών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης των ενδιαφερομένων είναι δυνατόν οι ενδιαφερόμενοι να υποβάλουν την αίτησή τους, στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Μετά από σχετική βεβαίωση της υπηρεσίας αυτής οι ενδιαφερόμενοι είτε ως ομάδα είτε με εξουσιοδοτημένους εκπροσώπους τους προβαίνουν σε όλες τις ενέργειες (δημοσιεύσεις, προσκλήσεις κλπ) που περιγράφονται στην ενότητα Α. Και στην περίπτωση αυτή ο δήμος ή η κοινότητα υποχρεούται στην τοιχοκόλληση της ανακοίνωσης στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα.

Οι αιτήσεις εκδήλωσης ενδιαφέροντος στην περίπτωση αυτή υποβάλλονται στην κατά τα παραπάνω υπηρεσία, η οποία και διαβιβάζει τον κατά την παρ. Α.4 του άρθρου αυτού φάκελο του οικοδομικού συνεταιρισμού στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων για την έγκριση του καταστατικού.

2. Ιδιοκτήτες γης.

Στην περίπτωση που ομάδα 25 τουλάχιστον ιδιοκτητών γης ενδιαφέρεται για σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού με αποκλειστικό σκοπό την ανάπλαση, αναμόρφωση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών κατοικίας, οι ενδιαφερόμενοι υποβάλουν στο Υπουργείο Περιβάλλο-

ντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με κοινή αίτησή τους το καταστατικό που περιέχει όλα τα στοιχεία της παρ. 2 του άρθρου 129.

3. Αγορά έτοιμων κατοικιών

Στην περίπτωση που ομάδα 25 τουλάχιστον ατόμων ενδιαφέρεται για σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού με αποκλειστικό σκοπό την εξασφάλιση κατοικιών με απ' ευθείας αγορά έτοιμων κατοικιών, οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν την κοινή αίτησή τους με τα απαραίτητα δικαιολογητικά και το καταστατικό τους στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.Το καταστατικό περιέχει όλα τα στοιχεία της παρ. 2 του άρθρου 129 πλην των στοιχείων της περιπτ. ιζ.

Γ. Έγκριση καταστατικού

Ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αφού εκτιμήσει τα στοιχεία του φακέλου και εξετάσει την πληρότητα του καταστατικού, εάν συμφωνεί για τη σύσταση του οικοδομικού συνεταιρισμού, είτε εκδίδει απόφαση με την οποία εγκρίνει το καταστατικό του, το οποίο αποδέχεται όπως έχει, είτε τροποποιεί κατά περίπτωση την πρόταση του δήμου ή της κοινότητας, αν αυτό κρίνεται αναγκαίο μέσα στα πλαίσια της γενικότερης οικιστικής και στεγαστικής πολιτικής και σύμφωνα με τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους.

Σε περίπτωση που τα υποβαλλόμενα κατά τις παραπάνω ενότητες Α και Β στοιχεία είναι ελλιπή ή το καταστατικό δεν είναι σύμφωνο με τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι, ο φάκελος επιστρέφεται στους ενδιαφερόμενους είτε απ' ευθείας είτε μέσω του ΟΤΑ, αντίστοιχα, με υποδείξεις για τις αναγκαίες μεταβολές και συμπληρώσεις.

Άρθρο 129

Τύπος, περιεχόμενο και έγκριση καταστατικού

(άρθρο 5 π.δ. 93/1987)

1. Το καταστατικό καταρτίζεται με ιδιωτικό έγγραφο στο οποίο γράφεται υποχρεωτικά η ημερομηνία της σύνταξης και υπογράφεται απ' όλα τα μέλη του συνεταιρισμού, έτσι όπως έχουν οριστικοποιηθεί σύμφωνα με τη διαδικασία σύστασης του προηγούμενου άρθρου 128.

2. Το καταστατικό πρέπει να περιέχει υποχρεωτικά:

α) Την επωνυμία του συνεταιρισμού.

β) Την έδρα του συνεταιρισμού.

γ) Τον επιδιωκόμενο σκοπό και την κατηγορία του.

δ) Το δήμο ή την κοινότητα στα όρια του οποίου βρίσκεται ή πρόκειται να αποκτηθεί ή έκταση για την κάλυψη των συγκεκριμένων στεγαστικών αναγκών.

ε) Τα ονοματεπώνυμα, πατρώνυμα και διευθύνσεις κατοικίας του τελικού αριθμού των μελών του συνεταιρισμού καθώς και την οικογενειακή τους κατάσταση.

στ) Τη διάρκεια του συνεταιρισμού

ζ) Τον καθορισμό του κεφαλαίου και τους πόρους του συνεταιρισμού.

η) Τους όρους συμμετοχής, αποχώρησης και αποβολής των μελών του συνεταιρισμού καθώς και ειδικότερα δικαιώματα και υποχρεώσεις τους.

θ) Τον ελάχιστο χρόνο δέσμευσης των συνεταίρων.

ι) Το ύψος της αρχικής συνεταιριστικής μερίδας και τον τρόπο καταβολής της.

ια) Την έκταση της ευθύνης των μελών.

ιβ) Τον τρόπο οργάνωσης και διοίκησης του συνεταιρισμού καθώς και τα όργανα διοίκησης.

ιγ) Τις προϋποθέσεις και τον τρόπο σύγκλησης της γενικής συνέλευσης.

ιδ) Τους όρους και προϋποθέσεις διάλυσης του συνεταιρισμού.

ιε) Τους όρους και προϋποθέσεις τροποποίησης του καταστατικού.

ιστ) Τον τρόπο δημιουργίας αποθεματικών.

ιζ) Γνώμη του συμβουλίου του οικείου δήμου ή της κοινότητας για σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού.

3. Η υπουργική απόφαση για την έγκριση του καταστατικού του οικοδομικού συνεταιρισμού δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως περιέχει δε απαραίτητα τα εξής στοιχεία:

α) Την έδρα και την επωνυμία του οικοδομικού συνεταιρισμού.

β) Τον επιδιωκόμενο σκοπό και τον αριθμό των μελών του.

γ) Το μέγεθος της αρχικής συνεταιριστικής μερίδας και την έκταση ευθύνης των μελών.

δ) Τον αριθμό των άρθρων του καταστατικού.

ε) Το δήμο ή την κοινότητα στα διοικητικά όρια του οποίου βρίσκεται ή πρόκειται να αποκτηθεί η έκταση ή οι κατοικίες για τη στεγαστική εξυπηρέτηση των μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού .

4. Ο οικοδομικός συνεταιρισμός αποκτά νομική προσωπικότητα από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της υπουργικής απόφασης για την έγκριση του καταστατικού του.

5. Προκειμένου να τροποποιηθεί ή συμπληρωθεί το ισχύον καταστατικό του οικοδομικού συνεταιρισμού κατά την επόμενη παρ. 8 απαιτείται επίσης εγκριτική απόφαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

6. Τα πρωτότυπα της απόφασης και του καταστατικού φυλάσσονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, κυρωμένα αντίγραφά τους στέλνονται στο συνεταιρισμό και στο ειρηνοδικείο της έδρας του, καθώς και στον οικείο ΟΤΑ.

7. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, οι ΟΤΑ και τα ειρηνοδικεία τηρούν γενικό μητρώο οικοδομικών συνεταιρισμών με ξεχωριστούς φακέλους για κάθε συνεταιρισμό με όλα τα απαραίτητα στοιχεία. Κάθε χρόνο ο φάκελος αυτός συμπληρώνεται με πίνακα ονομάτων και μεταβολών του καταστατικού καθώς και με πίνακα των ονομάτων των εκάστοτε μελών του διοικητικού και εποπτικού συμβουλίου με δείγμα της υπογραφής τους. Την ευθύνη της καταθέσεως και του περιεχομένου των πινάκων αυτών έχει το διοικητικό συμβούλιο του συνεταιρισμού.

8. Για την τροποποίηση του καταστατικού ή για τη συνέχιση της λειτουργίας του συνεταιρισμού που συστήθηκε για ορισμένο χρόνο απαιτείται απόφαση της γενικής συνέλευσης των μελών του που λαμβάνεται με απόλυτη πλειοψηφία των εγγεγραμμένων μελών, ανεξάρτητα αν κατά τη λήψη της σχετικής απόφασης ορισμένα μέλη έχουν αποχωρήσει ή αποβιώσει κατά τη διάρκεια της διαχειριστικής περιόδου. Η απόφαση συνέχισης της λειτουργίας του συνεταιρισμού λαμβάνεται ένα χρόνο τουλάχιστον πριν από τη λήξη της διάρκειάς του, όπως ορίζει το καταστατικό.

9. Απαγορεύεται η μεταβολή του σκοπού και της κατηγορίας του οικοδομικού συνεταιρισμού με ποινή διάλυ-

σής του με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 140.

Στην περίπτωση οικοδομικού συνεταιρισμού της παρ. Β.3 του άρθρου 128 απαγορεύεται επίσης η μεταβολή ως προς τον τρόπο στεγαστικής εξυπηρέτησης των μελών με ποινή διάλυσης.

10. Κάθε συνεταιρισμός υποχρεούται να τηρεί το δικό του βιβλίο, όπου καταχωρούνται:

α) Κυρωμένα αντίγραφα του καταστατικού και της εγκριτικής απόφασης.

β) Κάθε τροποποίηση του καταστατικού με μνεία της οικείας εγκριτικής απόφασης.

γ) Το όνομα, το επώνυμο, το επάγγελμα και η διεύθυνση κατοικίας του κάθε μέλους.

δ) Η ημερομηνία εγγραφής, εξόδου και διαγραφής των μελών με μνεία των σχετικών αποφάσεων των αρμοδίων καταστατικών οργάνων.

ε) Η εκάστοτε συγκρότηση των εκλεγμένων διοικητικών συμβουλίων.

στ) Στοιχεία οικοδομικών αδειών (ημερομηνία έκδοσης κλπ)

Το βιβλίο του οικοδομικού συνεταιρισμού αριθμείται, μονογράφεται κατά σελίδα και θεωρείται από τον κατά τόπο ειρηνοδίκη ατελώς.

11. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να ορίζονται και άλλα βιβλία που πρέπει να τηρούν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί καθώς και ο τρόπος τήρησης των βιβλίων και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 130

Μέλη του οικοδομικού συνεταιρισμού

(άρθρο 6 πλην των παρ. 3, 5β και 5δ π.δ. 93/1987, άρθρο 1 παρ. 1 π.δ. 448/1991)

1. Μέλη του οικοδομικού συνεταιρισμού μπορούν να γίνουν:

α) Φυσικά πρόσωπα που έχουν συμπληρώσει το δέκατο όγδοο έτος της ηλικίας τους. Με το καταστατικό μπορούν να ορίζονται και άλλες προϋποθέσεις ή κωλύματα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους οικοδομικού συνεταιρισμού και

β) Νομικά πρόσωπα.

Η δήλωση για συμμετοχή στον οικοδομικό συνεταιρισμό δεν ανακαλείται μέχρι τη σύστασή του. Μετά τη σύσταση εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος άρθρου για έξοδο ή αποχώρηση.

2. Δεν μπορούν να ζητήσουν τη σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού ούτε να αποκτήσουν την ιδιότητα μέλους του:

α) Πρόσωπα που έχουν την ιδιότητα μέλους άλλου οικοδομικού συνεταιρισμού της ίδιας κατηγορίας, ή πρόσωπα που έχουν ήδη στην ιδιοκτησία τους κατοικία ή οικόπεδα που απέκτησαν ως μέλη οικοδομικού συνεταιρισμού της ίδιας κατηγορίας.

β) Πρόσωπα που υπήρξαν μέλη άλλου οικοδομικού συνεταιρισμού και που διαγράφηκαν επειδή δεν εκπλήρωσαν τις υποχρεώσεις τους και μέχρις ότου εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις αυτές.

γ) Πρόσωπα που βρίσκονται υπό δικαστική ή νόμιμη απαγόρευση ή τελούν υπό δικαστική αντίληψη ή έχουν καταδικαστεί τελεσίδικα για αδικήματα που συνεπάγονται τη διαγραφή μέλους του συνεταιρισμού σύμφωνα με την παρ.5 του παρόντος άρθρου.

3. Σχέσεις συνεταιρισμού και μελών

α) Οι σχέσεις ανάμεσα στο συνεταιρισμό και τα μέλη του διέπονται από τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι και του καταστατικού. Οι διατάξεις του εμπορικού και αστικού δικαίου εφαρμόζονται συμπληρωματικά για τα θέματα που δεν ρυθμίζονται με τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι.

β) Τα μέλη υποχρεούται να προασπίζονται και να εξυπηρετούν τα συμφέροντα του συνεταιρισμού και να μην προβαίνουν σε πράξεις που βλάπτουν τα συμφέροντά του.

γ) Η ιδιότητα του μέλους συνεπάγεται την υποχρέωση συμμετοχής και συνεργασίας στη λειτουργία και τις δραστηριότητες του συνεταιρισμού. Το καταστατικό προβλέπει διοικητικές κυρώσεις για τη μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων των μελών προς το συνεταιρισμό.

4. Έξοδος μέλους

α) Κάθε μέλος μπορεί να εξέλθει από το συνεταιρισμό ένα χρόνο μετά την ημερομηνία εγγραφής του, αλλά μόνο στο τέλος της συνεταιρικής χρήσης, με έγγραφη δήλωση που γίνεται προς τη διοίκηση του συνεταιρισμού και το αρμόδιο Ειρηνοδικείο τρεις μήνες τουλάχιστον πριν από την έξοδο, Το καταστατικό μπορεί να ορίσει μεγαλύτερο χρόνο πριν από την παρέλευση του οποίου δεν μπορεί να εξέλθει μέλος. Σε καμία περίπτωση ο χρόνος αυτός δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από πέντε χρόνια.

β) Το μέλος που εξέρχεται έχει δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στις γενικές συνελεύσεις μέχρι τη λήξη της χρήσης κατά την οποία εξέρχεται. Αν είναι μέλος του διοικητικού ή του εποπτικού συμβουλίου του συνεταιρισμού, παύει να μετέχει στις συνεδριάσεις τους από την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης εξόδου.

5. Διαγραφή μέλους.

α) Η διαγραφή μέλους του συνεταιρισμού γίνεται στις εξής περιπτώσεις:

αα) Όταν έχει καταδικασθεί με τελεσίδικη απόφαση ποινικού δικαστηρίου για απιστία, κλοπή, υπεξαίρεση, πλαστογραφία, παραχάραξη σφραγίδων, απάτη σε βάρος της περιουσίας του συνεταιρισμού ή του δημοσίου.

ββ) Όταν αποδεδειγμένα ασκείται δραστηριότητα σε βάρος του σκοπού και των συμφερόντων του συνεταιρισμού.

γγ) Όταν καθυστερεί την καταβολή της συνεταιριστικής μερίδας που οφείλει ή μέρος αυτής ή συνδρομή ή άλλη εισφορά για χρόνο μεγαλύτερο από έξι μήνες. Ένα μήνα πριν τη λήξη των έξι μηνών ο οικοδομικός συνεταιρισμός υποχρεούται να γνωστοποιήσει με συστημένη επιστολή του στο μέλος τη λήξη της προθεσμίας καθώς και τις επιβαλλόμενες από το παρόν τμήμα Ι και το καταστατικό κυρώσεις.

δδ) Όταν καθυστερεί την εξόφληση οποιασδήποτε οφειλής για την είσπραξη της οποίας άρχισε εναντίον του διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης.

β) Η διαγραφή μέλους γίνεται με κοινή απόφαση του διοικητικού και εποπτικού συμβουλίου του συνεταιρισμού, στην περίπτ. αα της παραγράφου αυτής. Στις περιπτ. ββ, γγ, και δδ γίνεται με απόφαση της γενικής συνέλευσης του οικοδομικού συνεταιρισμού μετά από αιτιολογημένη πρόταση του διοικητικού ή εποπτικού συμβουλίου.

Το μέλος που διαγράφεται δεν έχει το δικαίωμα να ζητήσει την εκκαθάριση του συνεταιρισμού.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την έγκυρη λήψη απόφα-

σης διαγραφής είναι να έχει κληθεί κατά τις γενικές διατάξεις το υπό διαγραφή μέλος προς απολογία και παροχή εξηγήσεων ενώπιον του διοικητικού και εποπτικού συμβουλίου σε τακτή ημέρα όχι αργότερα από ένα μήνα από την παραπάνω γνωστοποίηση.

Το μέλος δύναται να παραστεί αυτοπροσώπως ή με πληρεξούσιο. Εάν σε διάστημα 1 μηνός από τη νόμιμη κοινοποίηση στον ενδιαφερόμενο της απόφασης για τη διαγραφή του αυτός δεν προσφύγει αρμοδίως κατά της απόφασης αυτής τότε ο συνεταιρισμός προβαίνει σε αντικατάστασή του, κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 7.

γ) Δεν είναι δυνατή η επανεγγραφή μέλους στο συνεταιρισμό από τον οποίο διαγράφτηκε.

6. Θάνατος μέλους.

Σε περίπτωση θανάτου μέλους του οικοδομικού συνεταιρισμού η συνεταιρική μερίδα του κληρονομείται ή κληροδοτείται όπως προβλέπεται παρακάτω:

Το μέλος που πέθανε θεωρείται ότι εξέρχεται από το συνεταιρισμό στο τέλος της διαχειριστικής περιόδου κατά τη διάρκεια της οποίας επήλθε ο θάνατος. Στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα η συνεταιρική ιδιότητα του θανόντος συνεχίζεται στο πρόσωπο του κληρονόμου.

Σε περίπτωση ανηλίκων ή περισσοτέρων του ενός κληρονόμων η άσκηση των δικαιωμάτων ή η εκπλήρωση των υποχρεώσεων απέναντι στον συνεταιρισμό γίνεται από τον εκπρόσωπο των ανηλίκων ή από τον οριζόμενο εκπρόσωπο των συγκληρονόμων μέχρι τη λήξη της διαχειριστικής περιόδου.

Με το καταστατικό είναι δυνατόν να ορισθεί ότι μετά τη λήξη της διαχειριστικής περιόδου, η συνεταιρική μερίδα του θανόντος μέλους και το τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο του λογαρια-σμού του με το συνεταιρισμό, περιέρχονται σε περίπτωση ύπαρ-ξης περισσοτέρων του ενός νομίμων κληρονόμων, οριστικά σ' ένα από αυτούς που ορίζεται από τους υπόλοιπους με έγγραφη δήλωσή τους η οποία κατατίθεται στο διοικητικό συμβούλιο του συνεταιρισμού μέσα σε ένα χρόνο από το θάνατο του αρχικού συνεταίρου.

Μετά τη λήξη της προθεσμίας αυτής ο οικοδομικός συνεταιρισμός έχει δικαίωμα να αντικαταστήσει το μέλος που πέθανε.

Τυχόν αρνητικό υπόλοιπο παρακρατείται από την συνεταιρική μερίδα. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει η προαναφερόμενη πρόβλεψη στο καταστατικό ή που καταργηθεί η υπάρχουσα σχετική διάταξη του καταστατικού η συνεταιρική μερίδα του θανόντος περιέρχεται στους νόμιμους κληρονόμους του με τους όρους και τις προϋποθέσεις της κληρονομικής διαδοχής, συντασσομένης σχετικής δήλωσης αποδοχής κληρονομίας, μέσα σε ένα χρόνο από το θάνατο του αρχικού συνεταίρου. Μετά τη λήξη της προθεσμίας αυτής, ο οικοδομικός συνεταιρισμός έχει το δικαίωμα να αντικαταστήσει το μέλος που πέθανε.

7. Η για οποιοδήποτε λόγο αντικατάσταση μέλους οικοδομικού συνεταιρισμού με νέο διενεργείται ως εξής:

α) Ο οικοδομικός συνεταιρισμός προκειμένου να διαθέσει τη μερίδα του μέλους δημοσιεύει προκήρυξη σύμφωνα με τη διαδικασία που περιγράφεται στο άρθρο 128 παρ. Α.2.

Δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση της μερίδας έχει ο οικείος ΟΤΑ εφόσον εκδηλώσει ενδιαφέρον εντός τη χρονικής προθεσμίας κατά την παρ. Α.2 του άρθρου 128 για στεγαστικούς σκοπούς, διαφορετικά η διάθεση της μερίδας γίνεται με κλήρωση μεταξύ εκείνων που εκδήλωσαν ενδιαφέρον, στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα.

Το διάστημα των 2 μηνών της παρ. Α.2 του άρθρου 128 παρατείνεται μέχρι ν' ανευρεθεί αντικαταστάτης.

β) Σε κάθε αντικατάσταση μέλους ο υπολογισμός της αξίας της συνεταιρικής μερίδας γίνεται με βάση το σύνολο όλων των μέχρι τη στιγμή εκείνη εισφορών οποιασδήποτε φύσης του μέλους προς τον οικοδομικό συνεταιρισμό.

Η αξία της μερίδας προσαυξάνεται μόνο κατά το συμβατικό τόκο αναδρομικά για το εκάστοτε κεφάλαιο και για το εκάστοτε χρονικό διάστημα. Η ενδεχόμενη πραγματική ή εκτιμώμενη υπεραξία κατά τη στιγμή της διενέργειας της αντικατάστασης δεν λαμβάνεται υπόψη.

Άρθρο 131

Συνεταιρική μερίδα-ευθύνη

(άρθρο 7 πλην των παρ. 1 και 2 π.δ. 93/1987)

1. Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης στην οποία είναι δυνα-τόν να εγκρίνεται η θέση και διάταξη των κτιρίων, οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί διανέμουν στα μέλη τους με κλήρο και σύμφωνα με το πρόγραμμά τους:

α) Κατοικίες, των οποίων η κατασκευή έγινε οργανωμένα από ενιαίο κατασκευαστικό φορέα. Στην περίπτωση αυτή η μεταβίβαση της κυριότητας από τον οικοδομικό συνεταιρισμό προς τα μέλη του γίνεται αφού ολοκληρωθούν τα έργα τεχνικής υποδομής και μετά την ολοκλήρωση κατά στάδια ή συνολικά του προγράμματος των κατοικιών.

β) Αυτοτελή οικόπεδα, για την ανέγερση κατοικίας από το κάθε μέλος. Η μεταβίβαση της κυριότητας από τον οικοδομικό συνεταιρισμό στα μέλη γίνεται μόνο μετά την εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου στο έδαφος. Είναι δυνατόν τα μέλη του οικοδομικού συνεταιρισμού, να ανεγείρουν τις κατοικίες σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και τις διατάξεις περί οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας.

2. Για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του συνεταιρισμού έναντι τρίτων και εφόσον για την ικανοποίηση των δανειστών δεν επαρκεί η περιουσία του, ευθύνονται τα μέλη του μέχρις ενός ορισμένου ορίου που προβλέπεται από το καταστατικό και είναι ίσο προς το ύψος της συνεταιρικής μερίδας, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά τη στιγμή που γεννάται η αξίωση ή προς οριζόμενο πολλαπλάσιο της μερίδας.

3. Η ευθύνη των μελών παύει οπωσδήποτε μετά την πάροδο ενός χρόνου από το πέρας της εκκαθάρισης του συνεταιρισμού. Δεν απαγγέλλεται ποτέ προσωπική κράτηση των μελών και των οργάνων του συνεταιρισμού για χρέη του συνεταιρισμού έναντι τρίτων και έναντι του Δημοσίου.

4. Οι δανειστές μέλους οικοδομικού συνεταιρισμού δεν έχουν δικαίωμα επί της συνολικής περιουσίας ή των πλεονασμάτων της χρήσεως ή της συνολικής μερίδας για χρέη του μέλους προς αυτούς.

Άρθρο 132

Διοικητικό συμβούλιο

(άρθρο 8 π.δ. 93/1987, άρθρο 1 παρ. 2 π.δ. 448/1991, διόρθωση σφάλματος Α122/1992)

Α. Συγκρότηση

1. Το διοικητικό συμβούλιο εκλέγεται μεταξύ των μελών

του οικοδομικού συνεταιρισμού από τη γενική συνέλευση, με σχετική πλειοψηφία ψήφων επί του συνόλου των ψηφισάντων. Ο αριθμός των μελών του διοικητικού συμβουλίου, όχι μικρότερος των τριών και πάντοτε περιττός, καθώς και η διάρκεια τη θητείας του καθορίζεται από το καταστατικό του συνεταιρισμού. Η θητεία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από ένα χρόνο και μεγαλύτερη από τρία.

2. Το καταστατικό προβλέπει την εκλογή τακτικών και αναπληρωματικών μελών του διοικητικού συμβουλίου. Τα αναπληρωματικά μέλη καταλαμβάνουν κατά τη σειρά της εκλογής τους τις θέσεις των τακτικών μελών σε περίπτωση θανάτου, ανάκλησης ή παραίτησης.

3. Κωλύματα εκλογής ως μέλους διοικητικού συμβουλίου οικοδομικού συνεταιρισμού έχουν:

α) Όσοι έχουν στερηθεί τα πολιτικά τους δικαιώματα και για όσο χρόνο διαρκεί η στέρηση.

β) Όσοι έχουν καταδικασθεί για κακούργημα και για αδικήματα της κλοπής, υπεξαίρεσης, απάτης, εκβίασης, πλαστογραφίας, δωροδοκίας, καταπίεσης, παράβασης καθήκοντος και συκοφαντικής δυσφήμισης, άσχετα με την ποινή που μπορεί να επιβάλλεται σ' αυτά.

γ) Όσοι έχουν παραπεμφθεί ως κατηγορούμενοι με τελεσίδικο βούλευμα, λόγω αδικήματος το οποίο έχει παραγραφεί.

δ) Όσοι τελούν υπό νόμιμη απαγόρευση ή δικαστική αντίληψη.

ε) Όσα μέλη έχουν κηρυχθεί έκπτωτα με απόφαση γενικής συνέλευσης ή του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

4. Η αποκατάσταση μετά τη χορήγηση αμνηστίας και χάριτος με άρση των συνεπειών δεν αίρουν την ανικανότητα εκλογής ως μέλους του διοικητικού συμβουλίου σύμφωνα με τα παραπάνω. Κώλυμα εκλογής ως μέλους διοικητικού συμβουλίου οικοδομικού συνεταιρισμού υπάρχει και μεταξύ προσώπων που συνδέονται με βαθμό συγγενείας μέχρι και δεύτερου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας. Από τα πρόσωπα που συνδέονται μεταξύ τους με το παραπάνω κώλυμα συγγενείας, θεωρείται ότι έχει εκλεγεί όποιος συγκέντρωσε το μεγαλύτερο αριθμό ψήφων.

5.α. Το εκλεγέν διοικητικό συμβούλιο συγκροτείται σε σώμα μέσα σε διάστημα ενός μηνός από τη λήξη της προθεσμίας της παρ. ΣΤ.2. του άρθρου 135, εφόσον το κύρος αυτής δεν έχει νόμιμα προσβληθεί εντός της προθεσμίας αυτής και προβαίνει στην εκλογή του προέδρου και των άλλων μελών του, όπως ειδικότερα προβλέπεται από το καταστατικό του οικοδομικού συνεταιρισμού.

β. Στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα το απερχόμενο διοικητικό συμβούλιο και εποπτικό συμβούλιο διενεργούν μόνο τις κατεπείγουσες ή απλές διαδικαστικές πράξεις που είναι απολύτως απαραίτητες για τις τρέχουσες ανάγκες λειτουργίας του οικοδομικού συνεταιρισμού.

γ. Σε περίπτωση άσκησης αγωγής ακύρωσης κατά της απόφασης της γενικής συνέλευσης για αρχαιρεσίες, ο προσφεύγων εντός τη ίδιας προθεσμίας ή, σε περίπτωση παράλειψης αυτού, το απερχόμενο διοικητικό συμβούλιο, εντός 15 ημερών από την κοινοποίηση της αγωγής ακύρωσης, δύναται εφόσον συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, να καταθέσει αίτηση διορισμού προσωρινής διοίκησης του συνεταιρισμού για τη διενέργεια των πράξεων του προηγούμενου εδαφίου β΄ για το χρονικό διάστημα μέχρι την έκδοση της δικαστικής απόφασης. Κάθε άλλη όμοια αίτηση, κατατεθειμένη εμπρόθεσμα από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον, συνεκδικάζεται με την αρχική αίτηση. Για το ενδιάμεσο χρονικό διάστημα μέχρι την έκδοση της απόφασης για διορισμό προσωρινής διοίκησης, το απερχόμενο διοικητικό συμβούλιο ασκεί επίσης τις διαδικαστικές πράξεις του εδαφίου β΄ της παραγράφου αυτής. Σε περίπτωση που δεν κατατίθεται η προαναφερόμενη αίτηση του διορισμού προσωρινής διοίκησης, τη διοίκηση του συνεταιρισμού ασκεί το απερχόμενο διοικητικό συμβούλιο και μόνο για τις παραπάνω πράξεις που αναφέρονται στην περίπτωση β΄ της παραγράφου αυτής.

δ. Σε κάθε περίπτωση με την έκδοση τυχόν ακυρωτικής απόφασης του δικαστηρίου και εφόσον δεν διορίζεται με αυτή προσωρινό διοικητικό συμβούλιο, το παλαιό διοικητικό συμβούλιο, εφόσον έχει κατά τα προαναφερόμενα παραμείνει στη διοίκηση του συνεταιρισμού, ή το προσωρινό διοικητικό συμβούλιο που διορίζεται από το δικαστήριο σύμφωνα με τα παραπάνω, υποχρεούται να διενεργήσει αρχαιρεσίες μέσα στην προθεσμία που ορίζεται στην παρ. ΣΤ.5 του άρθρου 135.

6. Αν κατά τη διάρκεια της θητείας του διοικητικού συμβουλίου δημιουργηθεί σε μέλος του κώλυμα, από τα καθοριζόμενα στην παρ.3 του άρθρου αυτού, εκπίπτει αυτοδίκαια από το αξίωμα του.

Β. Αρμοδιότητες.

1. Το διοικητικό συμβούλιο, εκπροσωπεί δικαστικώς και εξωδίκως το συνεταιρισμό, αποφασίζει για θέματα διοίκησης και διαχείρισης της περιουσίας του συνεταιρισμού, καθώς και για ό,τι αφορά την εν γένει επιδίωξη του σκοπού του σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι, του καταστατικού του συνεταιρισμού και των αποφάσεων της γενικής συνέλευσης.

2. Το διοικητικό συμβούλιο μπορεί να μεταβιβάζει με ειδική απόφαση την εκπροσώπηση του συνεταιρισμού για ορισμένα θέματα στον πρόεδρο ή σε ένα από τα άλλα μέλη του, εκτός των περιπτώσεων που αφορούν την απόκτηση ή εκποίηση έκτασης, τη σύναψη δανείου καθώς και την παροχή εμπράγματης ασφάλειας όπου ενεργεί συλλογικά.

3. Κάθε πράξη του διοικητικού συμβουλίου υπογράφεται υποχρεωτικά από τον πρόεδρο, το γενικό γραμματέα του και όλα τα παριστάμενα στη συνεδρίαση μέλη.

Γ. Υποχρεώσεις

1. Αμέσως μετά την ανάληψη των καθηκόντων του το διοικητικό συμβούλιο υποβάλλει στο ειρηνοδικείο της έδρας του συνεταιρισμού, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθώς και στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης, δήλωση που περιέχει τα ονόματα των μελών του με την υπογραφή τους καθώς και των μελών του εποπτικού συμβουλίου.

2. Μέσα σε τέσσερις μήνες από τη λήξη της διαχειριστικής περιόδου το διοικητικό συμβούλιο γνωστοποιεί κατά τον ίδιο τρόπο τον εγκεκριμένο από τη γενική συνέλευση ισολογισμό.

3. Το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να καταθέτει κάθε χρόνο στο ειρηνοδικείο, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθώς και στον οικείο ΟΤΑ πίνακα με τις μεταβολές στα ονόματα των μελών του, με πλήρη αιτιολόγηση των μεταβολών .

Δ. Ευθύνη και λειτουργία

1. Κάθε μέλος του διοικητικού συμβουλίου έχει υποχρέωση κατά τη διοίκηση του συνεταιρισμού και τη διαχείριση των υποθέσεων του να καταβάλλει την επιμέλεια που

απαιτείται γενικά στις συναλλαγές και ευθύνεται έναντι του συνεταιρισμού για κάθε ζημιά που προκαλεί από δόλο ή αμέλεια.

2. Το διοικητικό συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία όταν τα παριστάμενα μέλη αποτελούν τα 3/4 του συνόλου των μελών. Σε περίπτωση κλασματικού υπολοίπου εφόσον τούτο υπερβαίνει το μισό η απαρτία είναι ο αμέσως επόμενος ακέραιος αριθμός του πηλίκου. Εφόσον είναι ίσο ή μικρότερο του μισού, η απαρτία είναι ο ακέραιος αριθμός του πηλίκου.

3. Εάν πρόκειται να συζητηθεί θέμα που αφορά άμεσα μέλος του διοικητικού συμβουλίου ή τη σύζυγό του ή τα τέκνα του, το μέλος αυτό δεν μετέχει στις σχετικές συνεδριάσεις των οργάνων του συνεταιρισμού, ούτε ψηφίζει.

4. Μετά την έγκρισή τους από τη γενική συνέλευση αντίγραφα του προϋπολογισμού, του ισολογισμού και του απολογισμού υποβάλλονται από το διοικητικό συμβούλιο στο αρμόδιο ειρηνοδικείο, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και στον οικείο ΟΤΑ.

5. Τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου ευθύνονται αλληλέγγυα προς το συνεταιρισμό και προς τους δανειστές για κάθε ζημιά που προκύπτει από παράβαση των διατάξεων των κειμένων νόμων ή του καταστατικού ή των αποφάσεων των συνελεύσεων για τα καθήκοντά τους. Οι αξιώσεις αυτές παραγράφονται μετά πέντε χρόνια.

6. Το διοικητικό συμβούλιο μεριμνά για την κανονική τήρηση των βιβλίων του συνεταιρισμού καθώς και των πρακτικών όπου καταχωρούνται οι αποφάσεις. Οφείλει επίσης να μεριμνά για την έντοκη κατάθεση σε αναγνωρισμένη ελληνική τράπεζα και στο όνομα του συνεταιρισμού κάθε ποσού που υπερβαίνει τα οριζόμενα από το καταστατικό για την κάλυψη των εξόδων του συνεταιρισμού.

7. Κάθε μέλος του οικοδομικού συνεταιρισμού έχει δικαίωμα να λαμβάνει γνώση των τηρουμένων βιβλίων, πρακτικών ή άλλων στοιχείων σχετικών με τη δραστηριότητα του οικοδομικού συνεταιρισμού.

Άρθρο 133
Εποπτικό συμβούλιο
(άρθρο 9 π.δ. 93/1987)

Α. Συγκρότηση

1. Η γενική συνέλευση των μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού εκλέγει μεταξύ των μελών μαζί με το διοικητικό συμβούλιο και για την ίδια χρονική περίοδο, το εποπτικό συμβούλιο που αποτελείται από τρία τουλάχιστον ή πέντε το πολύ μέλη με ισάριθμα αναπληρωματικά, όπως προβλέπεται από το καταστατικό, τα οποία κατά τη σειρά της εκλογής τους παίρνουν τις θέσεις των τακτικών σε περίπτωση θανάτου, ανάκλησης ή παραίτησης αυτών. Σε περίπτωση ισοψηφίας επικρατεί η ψήφος του προέδρου.

2. Δεν μπορεί το ίδιο πρόσωπο να είναι μέλος ταυτόχρονα του διοικητικού και του εποπτικού συμβουλίου. Επίσης δεν επιτρέπεται η εκλογή μέλους του εποπτικού συμβουλίου που συνδέεται με συγγένεια εξ αίματος ή εξ αγχιστείας μέχρι και τετάρτου βαθμού, με μέλος του διοικητικού συμβουλίου. Οι διατάξεις των παρ. Α.3 μέχρι Α.6 του άρθρου 132 εφαρμόζονται και για τα μέλη του εποπτικού συμβουλίου.

3. Τα μέλη που εξέρχονται από το διοικητικό συμβούλιο δεν μπορούν να εκλεγούν μέλη του εποπτικού συμβουλίου πριν την εκκαθάριση της διαχείρισης και την απαλλαγή τους από κάθε ευθύνη μετά από απόφαση της γενικής συνέλευσης των μελών του συνεταιρισμού.

Β. Αρμοδιότητες

1. Το εποπτικό συμβούλιο ασκεί τον έλεγχο και την εποπτεία των πράξεων και ενεργειών του διοικητικού συμβουλίου που αφορούν τις υποθέσεις του οικοδομικού συνεταιρισμού, για τη διαπίστωση της τήρησης της κείμενης νομοθεσίας, του καταστατικού και των αποφάσεων της γενικής συνέλευσης καθώς και για τη διασφάλιση των συμφερόντων του συνεταιρισμού μέσα στα πλαίσια του σκοπού που επιδιώκει.

2. Το εποπτικό συμβούλιο έχει δικαίωμα να λαμβάνει γνώση οποιουδήποτε βιβλίου, εγγράφου ή άλλου στοιχείου του συνεταιρισμού, να ελέγχει το περιεχόμενο του ταμείου, να διενεργεί λογιστικό και διαχειριστικό έλεγχο, να παρακολουθεί τις εργασίες του συνεταιρισμού και να ζητεί πληροφορίες για την πορεία των υποθέσεών του.

3. Το εποπτικό συμβούλιο συντάσσει για κάθε διαχειριστική περίοδο έκθεση, την οποία υποβάλλει στη γενική συνέλευση πριν από την έγκριση των πεπραγμένων του διοικητικού συμβουλίου και τον ισολογισμό.

4. Το εποπτικό συμβούλιο υποχρεούται να παρίσταται στη γενική συνέλευση. Παρέχει κάθε σχετική με το διενεργηθέντα έλεγχο πληροφορία και κάνει τις αναγκαίες υποδείξεις.

5. Το εποπτικό συμβούλιο μπορεί να ζητήσει απευθείας τη σύγκληση έκτακτης γενικής συνέλευσης εφόσον πρόκειται να ανακοινώσουν τα πορίσματα ασκηθέντος ελέγχου.

6. Το καταστατικό μπορεί να προβλέψει τη σύμπραξη του εποπτικού συμβουλίου με το διοικητικό συμβούλιο σε κοινή συνεδρίαση για την αντιμετώπιση και λήψη αποφάσεων πάνω σε γενικότερα ή ιδιαίτερης σημασίας θέματα του συνεταιρισμού που κατονομάζονται ρητά.

Γ. Λειτουργία εποπτικού συμβουλίου

1. Οι αρμοδιότητες του εποπτικού συμβουλίου ασκούνται συλλογικά. Κάθε μέλος του μπορεί να προβεί σε συγκεκριμένη έρευνα ή άλλη ενέργεια απ' αυτές που ορίζονται στην ενότητα Β του παρόντος άρθρου μόνο μετά από ειδική εξουσιοδότηση του συμβουλίου.

2. Σε περιπτώσεις θανάτου, ανάκλησης, έκπτωσης ή παραίτησης μελών του εποπτικού συμβουλίου και των αναπληρωτών τους, το εποπτικό συμβούλιο μπορεί να διορίζει προσωρινά μέλη μέχρι να ληφθεί οριστική απόφαση της γενικής συνέλευσης για αντικατάστασή τους.

3. Μέλος του εποπτικού συμβουλίου δεν μπορεί να μετέχει στις συνεδριάσεις του συμβουλίου ή της γενικής συνέλευσης ούτε έχει δικαίωμα ψήφου για θέματα που αφορούν άμεσα αυτό ή τη σύζυγό του ή τα τέκνα του.

Άρθρο 134
Αποζημίωση των μελών του διοικητικού και εποπτικού συμβουλίου
(άρθρο 10 π.δ. 93/1987)

1. Τα μέλη του διοικητικού ή εποπτικού συμβουλίου δεν μπορούν να παίρνουν υπό οποιαδήποτε μορφή και για οποιοδήποτε λόγο μισθό ή αποζημίωση, με εξαίρεση τα οδοιπορικά και την ημερήσια αποζημίωση για υπηρεσίες εκτός της έδρας του συνεταιρισμού μετά από σχετική απόφαση κάθε φορά του διοικητικού ή του εποπτικού συμβουλίου.

2. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται και για τους αντιπροσώπους των οικοδομικών συνεταιρισμών στις ενώσεις συνεταιρισμών.

Άρθρο 135

Γενική Συνέλευση των μελών

(άρθρο 11 π.δ. 93/1987)

Α. Σύγκληση

1. Η γενική συνέλευση των μελών του συνεταιρισμού είναι το ανώτατο όργανό του. Αποφασίζει για κάθε θέμα που αφορά το συνεταιρισμό και δεσμεύει με τις αποφάσεις της και τα απόντα ή διαφωνούντα μέλη.

2. Το διοικητικό συμβούλιο συγκαλεί τακτική γενική συνέλευση στις περιπτώσεις που προβλέπονται από το παρόν τμήμα Ι και το καταστατικό, έκτακτη δε όταν:

α) Επιβάλλεται από το συμφέρον του συνεταιρισμού.

β) Ζητηθεί εγγράφως από το 1/5 του συνόλου των μελών του συνεταιρισμού. Στην περίπτωση αυτή το διοικητικό συμβούλιο αναγράφει στην ημερήσια διάταξη τα θέματα για τα οποία ζητήθηκε η σύγκληση της γενικής συνέλευσης.

3. Η γενική συνέλευση των μελών του συνεταιρισμού συγκαλείται επίσης εκτάκτως από το διοικητικό συμβούλιο, εφόσον τούτο ζητηθεί από:

α) το εποπτικό συμβούλιο

β) τον αρμόδιο ειρηνοδίκη

γ) το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

δ) τους εκκαθαριστές σε περίπτωση λύσης του συνεταιρισμού

4. Το εποπτικό συμβούλιο μπορεί να ζητήσει τη σύγκληση της γενικής συνέλευσης όταν:

α) το απαιτεί το συμφέρον του συνεταιρισμού.

β) πρόκειται να ληφθεί απόφαση αντικατάστασης των τακτικών και αναπληρωματικών μελών του διοικητικού και του εποπτικού συμβουλίου.

γ) πρόκειται να ανακοινωθούν τα πορίσματα ασκηθέντος ελέγχου.

5. Ο ειρηνοδίκης της έδρας του συνεταιρισμού ζητά τη σύγκληση της γενικής συνέλευσης όταν το διοικητικό συμβούλιο του συνεταιρισμού αρνηθεί στον κατά την προηγούμενη παράγραφο οριζόμενο αριθμό μελών την έκτακτη σύγκληση της γενικής συνέλευσης των μελών.

6. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων συγκαλεί τη γενική συνέλευση του οικοδομικού συνεταιρισμού εφόσον πρόκειται να ανακοινώσει πορίσματα από διενεργηθέντα έλεγχο ή πρόκειται για γενικότερα θέματα οικιστικής και στεγαστικής πολιτικής.

7. Η πρόσκληση για τη σύγκληση γενικής συνέλευσης με τα θέματα της ημερήσιας διάταξης γνωστοποιείται ατομικά στα μέλη του συνεταιρισμού, στο Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και στον οικείο ΟΤΑ 20 τουλάχιστον ημέρες πριν από την οριζόμενη για τη συνεδρίαση. Το καταστατικό μπορεί να προβλέπει και άλλους πρόσθετους τρόπους γνωστοποίησης.

8. Η γενική συνέλευση δεν επιτρέπεται να αποφασίζει για θέματα που δεν έχουν συμπεριληφθεί στην ημερήσια διάταξη και δεν γνωστοποιήθηκαν σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, εκτός εάν πρόκειται για εκλογή προεδρείου και τη σύγκληση άλλης γενικής συνέλευσης.

9. Στη γενική συνέλευση κάθε μέλος έχει δικαίωμα μιάς ψήφου πλην της περίπτωσης οικοδομικού συνεταιρισμού του άρθρου 126 παρ. 2β και 3β (ιδιοκτήτες γης) που κάθε μέλος συμμετέχει με αριθμό ψήφων ανάλογα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας του και ο οποίος καθορίζεται στο καταστατικό του οικοδομικού συνεταιρισμού. Τα μέλη μετέχουν αυτοπροσώπως στη γενική συνέλευση. Σε περίπτωση κωλύματος μπορούν να εκπροσωπούνται στη γενική συνέλευση με αντιπρόσωπο που ορίζουν με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

10. Στις γενικές συνελεύσεις του συνεταιρισμού καθώς και στις συνεδριάσεις του διοικητικού και εποπτικού συμβουλίου μπορεί να παρίσταται συμβουλευτικά και χωρίς δικαίωμα ψήφου ένας υπηρεσιακός εκπρόσωπος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και ένας εκπρόσωπος του οικείου ΟΤΑ.

Β. Απαρτία

1. Για τη νόμιμη συγκρότηση της γενικής συνέλευσης απαιτείται η παρουσία των 3/4 τουλάχιστον του συνολικού αριθμού των μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού. Η ύπαρξη απαρτίας βεβαιώνεται με υπογραφή στον κατάλογο των μελών και θεωρείται ότι υπάρχει μέχρι το τέλος της συνεδρίασης, εφόσον παρίσταται τουλάχιστον το 1/4 του συνολικού αριθμού μελών του οικοδομικού συνεταιρισμού.

2. Αν δεν διαπιστωθεί ύπαρξη απαρτίας η γενική συνέλευση συνέρχεται την επομένη εβδομάδα, χωρίς νέα πρόσκληση στον ίδιο τόπο την ίδια μέρα και ώρα και με τα ίδια θέματα συζήτησης. Τη φορά αυτή η γενική συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία ανεξάρτητα από τον αριθμό των παρόντων μελών και αποφασίζει πάνω σε όλα τα θέματα της αρχικής ημερήσιας διάταξης.

Γ. Ψηφοφορία

1. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων μελών. Απόλυτη πλειοψηφία υπάρχει, όταν ο αριθμός των ψήφων είναι μεγαλύτερος από το μισό του συνόλου των ψήφων των μελών που πήραν μέρος στη ψηφοφορία.

2. Μέχρι την εκλογή του προέδρου της γενικής συνέλευσης προεδρεύει ο πρόεδρος του διοικητικού συμβουλίου.

3. Ο τρόπος της ψηφοφορίας καθορίζεται από το καταστατικό. Είναι μυστική όταν αφορά αρχαιρεσίες, παροχή ψήφου εμπιστοσύνης προς το διοικητικό και εποπτικό συμβούλιο, όπου τούτο προβλέπεται από το καταστατικό, την έγκριση ισολογισμού, τη λογοδοσία σε προσωπικά ζητήματα ή οποιοδήποτε άλλο θέμα ορισθεί από τη γενική συνέλευση. Απαγορεύεται η ψηφοφορία δια βοής.

Δ. Αρμοδιότητες

Η γενική συνέλευση εκτός από τις αρμοδιότητές της που προβλέπονται από ειδικές διατάξεις του παρόντος:

α) Ασκεί έλεγχο για τις πράξεις και παραλείψεις του διοικητικού και εποπτικού συμβουλίου και μπορεί οποτεδήποτε να ανακαλεί ή να κηρύσσει έκπτωτα τα συμβούλια αυτά ή τα μέλη τους.

β) Εκλέγει επιτροπές για τη μελέτη ειδικών θεμάτων ή την παρακολούθηση ειδικών εργασιών για υποβοήθηση του έργου των οργάνων του συνεταιρισμού.

γ) Αποφασίζει την παράταση της διάρκειας του συνεταιρισμού ή τη διάλυσή του, τη προσχώρηση σε ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών ή την αποχώρησή του από αυτή.

δ) Αποφασίζει τον τρόπο και τις διαδικασίες για την ίδρυση ή τη συμμετοχή σε εταιρείες μικτής οικονομίας ή την οποιασδήποτε μορφής συνεργασία με φορείς δημό-

σιους ή ιδιωτικούς, με στόχο τη διευκόλυνση εκπλήρωσης του σκοπού του συνεταιρισμού.

ε) Αποφασίζει για την αγορά ή την πώληση έκτασης γης, το είδος και τη μορφή της οικιστικής της αξιοποίησης καθώς και τη σύναψη δανείου για την εκπλήρωση του σκοπού του συνεταιρισμού.

στ) Αποφασίζει για την απόδοση τακτικών εισφορών από τα μέλη καθώς και την επιβολή εισφορών για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών.

ζ) Αποφασίζει για οποιοδήποτε θέμα που προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι ή το καταστατικό και δεν υπάγεται στην αποκλειστική αρμοδιότητα άλλου οργάνου του συνεταιρισμού.

η) Αποφασίζει για την εγγραφή ή διαγραφή μελών σύμφωνα με το άρθρο 130 παρ. 5β.

Ε. Πρακτικά

1. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης καταχωρούνται σε ιδιαίτερο βιβλίο πρακτικών του οποίου δύναται να λαμβάνουν γνώση τα μέλη του συνεταιρισμού. Στο πρακτικό αναφέρονται ο τόπος και η ημέρα της συνέλευσης, το ονοματεπώνυμο του προέδρου, τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, η συζήτηση που έγινε, ο τρόπος και τα αποτελέσματα της ψηφοφορίας για κάθε θέμα ξεχωριστά. Το πρακτικό υπογράφεται από τον πρόεδρο, τους συντάκτες των πρακτικών και δέκα από τα παρόντα μέλη και γίνεται μνεία των αποδεικτικών σύγκλησης της γενικής συνέλευσης τα οποία φυλάσσονται σε ιδιαίτερο φάκελο.

2. Αντίγραφο του πρακτικού κάθε τακτικής ή έκτακτης γενικής συνέλευσης του συνεταιρισμού κοινοποιείται μέσα σε ένα μήνα με ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων όπου καταχωρείται στον ιδιαίτερο τηρούμενο φάκελο του συνεταιρισμού. Αντίγραφο στέλνεται επίσης και στον οικείο ΟΤΑ.

ΣΤ. Προσβολή αποφάσεων

1. Απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται κατά παράβαση των διατάξεων του παρόντος τμήματος Ι ή του καταστατικού είναι ακυρώσιμη.

2. Η ακυρότητα κηρύσσεται με απόφαση του ειρηνοδικείου και μετά από αγωγή του διοικητικού ή εποπτικού συμβουλίου ή κάθε μέλους του συνεταιρισμού που έχει άμεσο έννομο συμφέρον ή του 1/5 του συνόλου των μελών του συνεταιρισμού ή της ένωσης στην οποία ανήκει ο συνεταιρισμός ή του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Η αγωγή ακύρωσης της απόφασης της γενικής συνέλευσης πρέπει να υποβληθεί μέσα σε 15 μέρες από τη λήψη της απόφασης. Όταν η ακύρωση ζητείται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων η ανωτέρω προθεσμία αρχίζει από την κοινοποίηση σ' αυτόν της απόφασης της γενικής συνέλευσης.

Σε περίπτωση ειδικών αποφάσεων που αφορούν προσωπικά κάποιο μέλος του συνεταιρισμού η αίτηση για ακύρωση της απόφασης πρέπει να γίνει μέσα σε 15 ημέρες από την ημερομηνία κοινοποίησης της απόφασης στον ενδιαφερόμενο.

3. Η σχετική αίτηση κοινοποιείται στο συνεταιρισμό 10 ημέρες πριν από τη συζήτηση στο δικαστήριο. Ο συνεταιρισμός εκπροσωπείται κατά τη συζήτηση από το διοικητικό συμβούλιο ή, εφόσον η αίτηση έχει υποβληθεί από αυτό, από ειδικούς εκπροσώπους που διορίζονται για το σκοπό αυτό από το δικαστήριο (ειρηνοδικείο) κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας μετά από σχετική αίτηση κάθε μέλους που έχει έννομο συμφέρον από τη διεξαγωγή της δίκης.

4. Η τελεσίδικη ακυρωτική απόφαση του δικαστηρίου ενεργεί έναντι όλων των μελών του συνεταιρισμού.

5. Με την απόφαση ακύρωσης της εκλογής ολόκληρου του διοικητικού συμβουλίου ή ορισμένων από τα μέλη του (τακτικών και αναπληρωματικών), εφόσον τα εναπομείναντα μέλη δεν επαρκούν για τη συγκρότηση του διοικητικού συμβουλίου διορίζεται προσωρινό διοικητικό συμβούλιο στο οποίο μετέχουν και τα υπόλοιπα εγκύρως εκλεγμένα μέλη. Το προσωρινό διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει, σε προθεσμία ενός μηνός από τη δημοσίευση της απόφασης, γενική συνέλευση για την εκλογή νέου διοικητικού συμβουλίου ή μελών αυτού. Μέσα στην ίδια προθεσμία συγκαλεί τη γενική συνέλευση για εκλογή νέου εποπτικού συμβουλίου ή μελών του αν η ακύρωση αφορά εποπτικό συμβούλιο (τακτικό ή προσωρινό).

6. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από βεβαίωση του Ειρηνοδικείου, περί μη υποβολής ένστασης κατά του κύρους των εκλογών, διατάσσει σε τακτή προθεσμία που ορίζεται από αυτό την παράδοση των βιβλίων και πρακτικών του συνεταιρισμού στο νέο συμβούλιο.

Άρθρο 136

Οικονομικά θέματα

(άρθρο 12 π.δ. 93/1987)

Α. Οικονομικό έτος

Το οικονομικό έτος αρχίζει την 1η Ιανουαρίου και λήγει την 31 Δεκεμβρίου. Το πρώτο οικονομικό έτος λήγει την 31η Δεκεμβρίου του έτους της σύστασης του οικοδομικού συνεταιρισμού.

Β. Προϋπολογισμός

1. Ο προϋπολογισμός εσόδων και εξόδων συντάσσεται από το διοικητικό συμβούλιο και υποβάλλεται προς έγκριση στη γενική συνέλευση κατά μήνα Δεκέμβριο μαζί με έκθεση του εποπτικού συμβουλίου.

2. Αναμόρφωση ή τροποποίηση του καταστατικού επιτρέπεται κατά τη διάρκεια του οικονομικού έτους μόνο με απόφαση της γενικής συνέλευσης.

Γ. Αποθεματικά κεφάλαια

1. Ο συνεταιρισμός υποχρεούται να σχηματίζει τακτικό αποθεματικό κεφάλαιο, χωρίς υποχρέωση καταβολής ποσοστού του κεφαλαίου αυτού στο Δημόσιο. Από το καταστατικό μπορεί να προβλέπεται και έκτακτο αποθεματικό κεφάλαιο.

2. Στο τακτικό αποθεματικό κεφάλαιο περιλαμβάνονται:

α) Τα ποσά που περιέρχονται στο συνεταιρισμό από δωρεές.

β) Οι τόκοι των κατά το άρθρο 132 παρ. Δ.6, καταθέσεων.

γ) Οι τακτικές εισφορές των μελών.

3. Το κεφάλαιο του τακτικού αποθεματικού κατατίθεται σε αναγνωρισμένη ελληνική τράπεζα και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την εκπλήρωση του σκοπού του καθώς και για την αντιμετώπιση των εξόδων του συνεταιρισμού. Σε περίπτωση διάλυσης του συνεταιρισμού μετά από απόφαση της γενικής συνέλευσης τυχόν υπόλοιπο από το τακτικό αποθεματικό κεφάλαιο ή διανέμεται κατά το λόγο της μερίδας μεταξύ των κατά τη διάλυση υπαρχόντων μελών ή διατίθεται για κοινωφελείς σκοπούς στον οικείο δή-

μο ή κοινότητα όπου η δραστηριότητα ή η έκταση συνεταιρισμού.

4. Το έκτακτο αποθεματικό σχηματίζεται από έκτακτες εισφορές των μελών με απόφαση της γενικής συνέλευσης η οποία αποφασίζει επίσης και για το σκοπό που πρόκειται να χρησιμοποιηθεί.

5. Σε περίπτωση διάλυσης του συνεταιρισμού το τυχόν υπόλοιπο από το έκτακτο αποθεματικό συνυπολογίζεται με το τακτικό και διατίθεται με τον τρόπο που περιγράφεται στην περ. Γ.3 του άρθρου αυτού.

Δ. Ισολογισμός-Απολογισμός

1. Μέσα στο πρώτο εξάμηνο κάθε χρόνου συντάσσεται από το διοικητικό συμβούλιο του συνεταιρισμού ο ισολογισμός και ο απολογισμός του προηγούμενου χρόνου και υποβάλλεται για έγκριση στη γενική συνέλευση μαζί με έκθεση του εποπτικού συμβουλίου. Ο ισολογισμός και απολογισμός κατατίθεται οκτώ τουλάχιστον ημέρες πριν την σύγκληση της γενικής συνέλευσης στα γραφεία του συνεταιρισμού για να λάβουν γνώση όλοι οι συνεταίροι.

2. Μετά την έγκρισή τους από τη γενική συνέλευση αντίγραφα του προϋπολογισμού, του ισολογισμού και απολογισμού υποβάλλονται από το διοικητικό συμβούλιο στο αρμόδιο ειρηνοδικείο, στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και στον οικείο ΟΤΑ.

Ε. Δάνεια

1. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί μπορούν να συνάπτουν δάνεια για την εκπλήρωση του σκοπού τους.

2. Το ύψος του δανείου και οι όροι αποδοχής καθορίζονται από τον οικοδομικό συνεταιρισμό στη γενική συνέλευση του και από τους δανειοδοτικούς φορείς.

Άρθρο 137
Λύση - Εκκαθάριση
(άρθρο 13 π.δ. 93/1987)

Α. Λύση

1. Ο οικοδομικός συνεταιρισμός διαλύεται:

α) Όταν παρέλθει ο χρόνος διάρκειας που προβλέπεται από το καταστατικό του επιφυλασσομένων των διατάξεων του άρθρου 129 παρ.8.

Είναι δυνατόν ο οικοδομικός συνεταιρισμός και μετά την παρέλευση του χρόνου διάρκειας που ορίζεται από το καταστατικό του να εξακολουθεί να υφίσταται, προκειμένου να συντηρεί τα έργα υποδομής των κοινόχρηστων χώρων.

β) Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που συγκαλείται ειδικά και λαμβάνεται με πλειοψηφία των 3/4 των εγγεγραμμένων μελών και μόνο με την προϋπόθεση αυτή.

γ) Όταν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία της παρ. 6 του άρθρου 141.

δ) Με κατάργηση της απόφασης για την έγκριση του καταστα-τικού του συνεταιρισμού από τον Υπουργό που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και μετά από δικαστική απόφαση του πρωτοδικείου της έδρας του συνεταιρισμού από τη στιγμή που θα καταστεί τελεσίδικη στις παρακάτω περιπτώσεις:

αα) Όταν ο συνεταιρισμός εκτρέπεται από τον σκοπό του που ορίζεται στο καταστατικό του ή όταν για την εκπλήρωση του σκοπού του χρησιμοποιεί μέσα που αντίκεινται στους νόμους και τα χρηστά ήθη.

ββ) Όταν για οποιαδήποτε αιτία γίνεται αδύνατη ή κανονική συγκρότηση του διοικητικού και εποπτικού συμβουλίου μέσα σε διάστημα δύο μηνών από τη λήξη της προθεσμίας του άρθρου 135 παρ. ΣΤ.2 για την προσβολή της απόφασης της γενικής συνέλευσης.

γγ) Όταν το καταστατικό του συνεταιρισμού εγκρίθηκε με βάση ανακριβή στοιχεία των μελών.

δδ) Όταν για δύο συνεχή χρόνια ο συνεταιρισμός δεν τηρήσει τη διαδικασία υποβολής στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων των γνωστοποιήσεων και όλων γενικά των στοιχείων που προβλέπονται στο παρόν τμήμα Ι.

εε) Όταν παρέλθει η προθεσμία που ορίζεται στην παρ. 5β του άρθρου 142 και η καθυστέρηση οφείλεται στον οικοδομικό συνεταιρισμό.

Από το καταστατικό του συνεταιρισμού είναι δυνατόν να προβλέπονται και άλλοι λόγοι λύσης του.

2. Οι αποφάσεις για τη λύση ή τη συνέχιση του οικοδομικού συνεταιρισμού γνωστοποιούνται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, στον οικείο ΟΤΑ και στο ειρηνοδικείο της έδρας του συνεταιρισμού με σχετική καταχώρηση στους ειδικά τηρούμενους για το συνεταιρισμό φακέλους.

Β. Εκκαθάριση

1. Από το χρονικό σημείο λύσης του συνεταιρισμού τελεί αυτός αυτοδίκαια υπό εκκαθάριση. Μέχρι την ολοκλήρωση της εκκαθάρισης ο συνεταιρισμός θεωρείται ότι υφίσταται για την εκκαθάριση και μόνο και διατηρεί την επωνυμία του, στην οποία προστίθενται ολογράφως οι λέξεις "υπό εκκαθάριση".

2. Οι εκκαθαριστές ορίζονται με απόφαση της γενικής συνέλευσης. Εκκαθαριστές δεν μπορεί να ορισθούν μέλη του διοικητικού ή εποπτικού συμβουλίου. Αν για οποιοδήποτε λόγο η γενική συνέλευση δεν ορίζει εκκαθαριστές με αίτηση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, το ειρηνοδικείο της έδρας του συνεταιρισμού διορίζει εκκαθαριστές.

3. Εκκαθαριστές ορίζονται τρεις και ενεργούν από κοινού. Η πράξη διορισμού των εκκαθαριστών καθώς και οποιαδήποτε μεταβολή στα πρόσωπά τους, γνωστοποιείται από το διοικητικό συμβούλιο στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, στον οικείο ΟΤΑ και στο ειρηνοδικείο της έδρας του συνεταιρισμού. Αν για οποιοδήποτε λόγο δεν υπάρχει διοικητικό συμβούλιο η γνωστοποίηση γίνεται από τους ίδιους τους εκκαθαριστές.

4. Το διοικητικό και εποπτικό συμβούλιο του συνεταιρισμού κατά την περίοδο της εκκαθάρισης παραμένουν τα ίδια έστω και αν στο μεταξύ λήξει η θητεία τους.

5. Οι εκκαθαριστές που διορίσθηκαν με απόφαση της γενικής συνέλευσης ή του ειρηνοδικείου της έδρας του μπορεί να ανακληθούν από τη γενική συνέλευση ή να αντικατασταθούν από το αρμόδιο ειρηνοδικείο μετά από αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον και για σοβαρούς και τεκμηριωμένους λόγους. Κατά τη συζήτηση στο ειρηνοδικείο καλούνται και οι εκκαθαριστές.

6. Οι εκκαθαριστές οφείλουν να δημοσιεύσουν στον τύπο δύο φορές και να τοιχοκολλήσουν στα γραφεία του συνεταιρισμού και στον οικείο δήμο ή κοινότητα την απόφαση λύσης του συνεταιρισμού και να προσκαλέσουν τους δανειστές του οικοδομικού συνεταιρισμού με ιδιαίτερες προσκλήσεις να λάβουν γνώση του αποθεματικού κεφαλαίου ή των περιουσιακών στοιχείων του συνεταιρισμού εφόσον το αποθεματικό κεφάλαιο δεν καλύπτει το ποσό της όλης δανειοδότησης.

7. Μέχρι να ολοκληρωθεί η εκκαθάριση του συνεταιρισμού ισχύουν οι διατάξεις περί ευθύνης των μελών που αναφέρονται στο άρθρο 131 παρ. 2 έως 4 καθώς και οι σχετικές διατάξεις του καταστατικού.

8. Κατά το στάδιο της εκκαθάρισης τα όργανα του συνεταιρισμού εξακολουθούν να υφίστανται μόνο για τις ανάγκες και το σκοπό της εκκαθάρισης. Οι εκκαθαριστές εκπροσωπούν το συνεταιρισμό δικαστικά και εξώδικα και διέπονται από τις διατάξεις του παρόντος και του καταστατικού του συνεταιρισμού περί διοικητικού συμβουλίου.

9. Σε περίπτωση που οι εκκαθαριστές διορίσθηκαν ή αντικαταστάθηκαν με απόφαση του αρμόδιου ειρηνοδικείου με την ίδια απόφαση ορίζεται και τακτή προθεσμία για την εκκαθάριση του συνεταιρισμού που λύθηκε. Σε κάθε άλλη περίπτωση η προθεσμία για την εκκαθάριση ορίζεται από την γενική συνέλευση. Η προθεσμία αυτή δεν μπορεί να υπερβαίνει κατά κανόνα τα δύο χρόνια.

10. Για τον καθορισμό ή την παράταση της προθεσμίας εκκαθάρισης λαμβάνονται υπόψη τα περιουσιακά στοιχεία του λυθέντος συνεταιρισμού, οι εκκρεμείς υποθέσεις, οι υποχρεώσεις και οι απαιτήσεις, οι ειδικές περιστάσεις, οι όροι και περιορισμοί που καθορίζονται από τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι ή άλλων νόμων καθώς και κάθε άλλο στοιχείο που έχει σχέση με το έργο της εκκαθάρισης.

11. Οι εκκαθαριστές αποπερατώνουν τις εκκρεμείς υποθέσεις εκπληρώνουν τις υποχρεώσεις του λυθέντος συνεταιρισμού και εισπράττουν τις απαιτήσεις. Για την αποπεράτωση εκκρεμών υποθέσεων οι εκκαθαριστές μπορούν να συνάπτουν και νέες δικαιοπραξίες.

12. Με την έναρξη της εκκαθάρισης και στη συνέχεια κατ' έτος οι εκκαθαριστές υποχρεούνται να συντάσσουν ισολογισμό και απολογισμό και να τους γνωστοποιούν στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στον οικείο ΟΤΑ και στο ειρηνοδικείο της έδρας του συνεταιρισμού.

13. Σχετικά με την έκταση ισχύουν τα εξής:

α) Αν δεν έχει πραγματοποιηθεί η αγορά της έκτασης από τον οικοδομικό συνεταιρισμό γίνεται η απόδοση της αξίας των εταιρικών μερίδων στα μέλη του συνεταιρισμού όπως αυτές προκύπτουν από τον τελικό ισολογισμό της εκκαθάρισης.

β) Αν έχει αγορασθεί η έκταση τότε αυτή εκποιείται και με το ποσό που εισπράττεται γίνεται η απόδοση της αξίας των εταιρικών μερίδων σύμφωνα με τα αποτελέσματα του ισολογισμού. Κατά την εκποίηση της έκτασης δικαίωμα προτίμησης έχει κατά την κείμενη νομοθεσία ο οικείος δήμος ή κοινότητα και μετά η ΔΕΠΟΣ ή οποιοδήποτε νπδδ και νπιδ που έχει ως σκοπό την εκτέλεση οργανωμένων στεγαστικών προγραμμάτων, με τη δυνατότητα μετά να διαθέτουν ή να μεταβιβάζουν την εν λόγω έκταση σε άλλον οικοδομικό συνεταιρισμό ή να εκτελούν στεγαστικά προγράμματα . Η αξία της έκτασης υπολογίζεται με βάση τα οριζόμενα στην παρ 7.β του άρθρου 130.

14. Αν οι εκκαθαριστές γνωρίζουν την ύπαρξη δανειστών του συνεταιρισμού που δεν εγείρουν απαιτήσεις τους πριν από την αποπλήρωση των εταιρικών μερίδων, το ποσό που τους αναλογεί κρατείται για έξι μήνες. Μετά την προθεσμία αυτή παραγράφεται οποιαδήποτε αξίωσή τους.

15. Τα ποσά που εισπράττονται από τους εκκαθαριστές κατατίθενται σε αναγνωρισμένη ελληνική τράπεζα. Τα βιβλία και τα έγγραφα του συνεταιρισμού μετά το τέλος της εκκαθάρισης παραδίδονται στο ειρηνοδικείου της έδρας του όπου παραμένουν επί τριετία προσιτά στους ενδιαφερόμενους.

16. Κάθε μέλος του διοικητικού ή του εποπτικού συμβουλίου οι εκκαθαριστές ή οι οριζόμενες από την γενική συνέλευση επιτροπές είναι αλληλέγγυα υπεύθυνοι έναντι του συνεταιρισμού και των δανειστών του για κάθε ζημιά που προέκυψε από παράβαση των κειμένων νόμων ή του καταστατικού ή των αποφάσεων των γενικών συνελεύσεων και για χρονικό διάστημα πέντε χρόνων.

Άρθρο 138

Εποπτεία - Έλεγχος

(άρθρο 14 π.δ. 93/1987)

1. Από τη 16.4.1987 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του π. δ/τος 93/1987) η αρμοδιότητα για την έγκριση των καταστατικών, την εποπτεία και τον έλεγχο των οικοδομικών συνεταιρισμών ασκείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 148.

2. Στην έννοια της εποπτείας περιλαμβάνονται:

α) Η επεξεργασία, ο έλεγχος της νομιμότητας, η προσαρμογή στις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι καθώς και οι τροποποιήσεις ή συμπληρώσεις των καταστατικών των οικοδομικών συνεταιρισμών τόσο αυτών που για πρώτη φορά συνιστώνται όσο και αυτών που ήδη υπάρχουν.

β) Η παροχή οδηγιών μετά από έρευνα πάνω στα προβλήματα των οικοδομικών συνεταιρισμών καθώς και η σύνταξη προτύπων και προδιαγραφών με στόχο τη διευκόλυνση επίτευξης του σκοπού τους και την προώθηση του θεσμού της υπεύθυνης συλλογικής δράσης.

γ) Η παρακολούθηση της λειτουργίας των οικοδομικών συνεταιρισμών για την τήρηση των διατάξεων του τμήματος Ι του παρόντος κεφαλαίου, του καταστατικού τους και των αποφάσεων των αρμοδίων οργάνων τους.

δ) Η διενέργεια ελέγχου για τη διαπίστωση τυχόν διοικητικών ή διαχειριστικών ανωμαλιών από ένα ή περισσότερα μέλη του διοικητικού ή εποπτικού συμβουλίου ή και των δύο ή για τη διαπίστωση οποιασδήποτε τυχόν παρέκκλισής τους από τις διατάξεις των νόμων, του καταστατικού και των νομίμως ληφθεισών αποφάσεων των οργάνων διοίκησης του οικοδομικού συνεταιρισμού. Ο έλεγχος γίνεται με πρωτοβουλία της εποπτεύουσας αρχής, είτε μετά από απόφαση της γενικής συνέλευσης του οικοδομικού συνεταιρισμού, διενεργείται δε ανάλογα με το περιεχόμενό του και κατά την κρίση της εποπτεύουσας αρχής:

αα) Είτε από την εποπτεύουσα αρχή

ββ) Είτε από τη δικαιοσύνη κατ' έγκληση της εποπτεύουσας αρχής ή με απευθείας παραπομπή από τη γενική συνέλευση του οικοδομικού συνεταιρισμού.

γγ) Είτε ανατίθεται σε άλλη δημόσια αρχή ή στο Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΟΕΕ) όταν πρόκειται για οικονομικό έλεγχο. Στην περίπτωση που ο έλεγχος ανατεθεί κατά τα παραπάνω στο ΟΕΕ, η αμοιβή ορίζεται από την εποπτεύουσα αρχή μετά γνώμη του Επιμελητηρίου καταβάλλεται δε από τον οικοδομικό συνεταιρισμό στο ΟΕΕ. Τα αποτελέσματα του ελέγχου γνωστοποιούνται από την εποπτεύουσα αρχή στο εποπτικό συμβούλιο για ενημέρωση της γενικής συνέλευσης και φύλαξη στο αρχείο

του οικοδομικού συνεταιρισμού είναι δε προσιτά σε κάθε μέλος του. Εάν ενέχεται στις ανωμαλίες και το εποπτικό συμβούλιο η γνωστοποίηση των αποτελεσμάτων ελέγχου γίνεται στο προσωρινό εποπτικό συμβούλιο που θα διορισθεί εφόσον το προηγούμενο κηρυχθεί έκπτωτο.

ε) Το δικαίωμα του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή κάθε οργάνου που είναι εξουσιοδοτημένο από αυτόν να κηρύσσει με απόφασή του έκπτωτο το διοικητικό συμβούλιο ή εποπτικό συμβούλιο ή και τα δύο στις περιπτώσεις που μετά από έλεγχο έχει διαπιστωθεί ότι ενέχονται στις αναφερόμενες στην προηγούμενη παράγραφο ανωμαλίες, ή που εμποδίζεται από αυτά να διενεργηθεί έλεγχος από τα αρμόδια όργανα.

Άρθρο 139

Ένωση Οικοδομικών Συνεταιρισμών

(άρθρο 15 π.δ. 93/1987)

1. Η ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών είναι νομικό πρόσωπο που διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι. Σκοπό έχει τον καλύτερο συντονισμό και την αποτελεσματικότερη προώθηση των στεγαστικών προγραμμάτων των οικοδομικών συνεταιρισμών που είναι μέλη της και ασκεί εποπτεία και έλεγχο στη δραστηριότητά τους, πάντοτε μέσα στα πλαίσια των σκοπών που επιδιώκει.

2. Η ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών πραγματοποιείται μετά από απόφαση των γενικών συνελεύσεων δύο ή περισσοτέρων οικοδομικών συνεταιρισμών της ίδιας κατηγορίας. Οι αποφάσεις αυτές δημοσιεύονται περιληπτικά σε μια ημερήσια εφημερίδα ή στον περιοδικό τύπο του νομού που έχουν εκτάσεις ή πρόκειται να αναπτύξουν τα προγράμματά τους οι υπό ένωση συνεταιρισμοί, ή αν δεν εκδίδεται εφημερίδα στο νομό, σε μία ημερήσια εφημερίδα των Αθηνών ή της Θεσσαλονίκης.

3. Η διαδικασία της ένωσης μπορεί να προχωρήσει μόνο εφόσον σε ένα μήνα από την παραπάνω δημοσίευση δεν διατυπωθούν έγγραφες αντιρρήσεις από οποιοδήποτε δανειστή των υπό ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών. Οι αντιρρήσεις κατατίθενται στο ειρηνοδικείο της πρωτεύουσας του νομού και επιδίδονται κατά τις διατάξεις του κώδικα πολιτικής δικονομίας στα διοικητικά συμβούλια των υπό ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών. Το ειρηνοδικείο μπορεί να επιτρέψει την ένωση, αν ο συνεταιρισμός για τον οποίο διατυπώθηκαν οι αντιρρήσεις παράσχει επαρκή ασφάλεια στο δανειστή που διατύπωσε τις αντιρρήσεις.

4. Στην επωνυμία των ενώσεων συνεταιρισμών πρέπει να αναφέρονται ολογράφως οι λέξεις "Ένωση Συνεταιρισμών" καθώς και ο κοινός σκοπός των οικοδομικών συνεταιρισμών που ανήκουν στην ένωση.

5. Στην ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών επιτρέπεται η προσχώρηση νέων συνεταιρισμών της ίδιας κατηγορίας ως μελών, εφόσον η προσχώρηση γίνει αποδεκτή από τη γενική συνέλευση της ένωσης.

6. Απαγορεύεται η συμμετοχή οικοδομικού συνεταιρισμού σε περισσότερες από μία ενώσεις.

7. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί-μέλη διατηρούν την αυτοτέλειά τους και εκπροσωπούνται στη γενική συνέλευση της ένωσης από πέντε αντιπροσώπους και τους αναπληρωτές τους που εκλέγονται από τη γενική συνέλευση των συνεταιρισμών-μελών με ορισμένη θητεία που η χρονική της διάρκεια προβλέπεται από το καταστατικό της ένωσης. Τα αναπληρωματικά μέλη καλούνται σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος των τακτικών αντιπροσώπων μελών. Οι αντιπρόσωποι και οι αναπληρωτές τους ανακαλούνται με τον ίδιο τρόπο που ορίσθηκαν. Απαγορεύεται η ανάκληση αντιπρο-σώπων που έχουν την ιδιότητα του μέλους του διοικητικού ή εποπτικού συμβουλίου της ένωσης επιφυλασσομένης της απώλειας της ιδιότητας του μέλους του συνεταιρισμού. Εφόσον από το καταστατικό δεν υπάρχει άλλος περιορισμός, ο αντιπρόσωπος ή ο αναπληρωτής του στην ένωση εκπροσωπεί το συνεταιρισμό σε όλες τις σχέσεις του με την ένωση. Τα μέλη διοικητικού και εποπτικού συμβουλίου εκλέγονται από τη γενική συνέλευση της ένωσης.

8. Η γενική συνέλευση των μελών της ένωσης είναι το ανώτατο όργανο της ένωσης οικοδομικών συνεταιρισμών και συγκαλείται τακτικά όπως προβλέπεται από το καταστατικό και έκτακτα όταν:

α) Επιβάλλεται από το συμφέρον της ένωσης

β) Ζητηθεί εγγράφως από το 1/5 τουλάχιστον των οικοδομικών συνεταιρισμών-μελών ή από ένα συνεταιρισμό μέλος εφόσον ο αριθμός των συνεταιρισμών-μελών δεν υπερβαίνει τους 9.

γ) Ζητηθεί από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων για τους λόγους που αναφέρονται στην παρ. Α.6 του άρθρου 135.

9. Για να αποχωρήσει συνεταιρισμός-μέλος από ένωση οικοδομικών συνεταιρισμών απαιτείται απόφαση της γενικής συνέλευσης των μελών του. Η απόφαση αυτή κοινοποιείται στη διοίκηση της ένωσης και στο ειρηνοδικείο της έδρας της, η δε αποχώρηση επιτρέπεται μόνο μετά την πάροδο ενός χρόνου από την εγγραφή του συνεταιρισμού-μέλους στην ένωση και μόνο στο τέλος της διαχειριστικής περιόδου.

10. Για όλα τα υπόλοιπα θέματα που αφορούν ενώσεις οικοδομικών συνεταιρισμών ισχύουν οι διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι.

Άρθρο 140

Οικοδομικοί συνεταιρισμοί αποδήμων Ελλήνων

(άρθρο 16 π.δ. 93/1987)

1. Δικαίωμα σύστασης οικοδομικών συνεταιρισμών αυτής της κατηγορίας έχουν όλοι όσοι έχουν ελληνική ιθαγένεια ή καταγωγή και διαμένουν μόνιμα και εργάζονται στο εξωτερικό τουλάχιστον 3 χρόνια ή μετά διαμονή τριών χρόνων στο εξωτερικό επιστρέφουν στην Ελλάδα για μόνιμη εγκατάσταση μετά τη 16.1.1984 (ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. 17/1984).

2. Για τη σύσταση αυτών των οικοδομικών συνεταιρισμών μπορεί να ακολουθείται η απλουστευμένη διαδικασία σύστασης που περιγράφεται στο άρθρο 128 παρ. Β.3 είτε πρόκειται για απ' ευθείας αγορά ετοίμων κατοικιών είτε πρόκειται για απόκτηση έκτασης και εν συνεχεία οικιστικής ανάπτυξης της. Προϋπόθεση για τη σύσταση είναι η κοινή αίτηση από 10 τουλάχιστον άτομα. Αυτοί οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί μπορούν να είναι είτε αστικοί είτε παραθεριστικοί είτε και των δύο κατηγοριών. Στην περίπτωση αυτή δεν ισχύει η παρ. 9 του άρθρου 129.

3. Για αυτούς τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς που θα εκπληρώσουν το σκοπό τους σε περιοχές εκτός νομού Αττικής και Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης παρέχονται, ανάλογα με την περιοχή που θα επιλέξουν, τα παρακάτω κίνητρα επιπλέον των οριζομένων στο άρθρο 145:

α) Δικαίωμα να αποκτούν έκταση κατά προτεραιότητα στην περίπτωση που δημόσιοι φορείς εκποιούν εκτάσεις ιδιοκτησίας τους κατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη.

β) Προτεραιότητα για τη σύσταση εταιρείας μικτής οικονομίας ή άλλης μορφής φορέα για οικιστική ανάπτυξη κατά την κείμενη νομοθεσία σε περίπτωση που υπάρχει εκδήλωση ενδιαφέροντος και από άλλους οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή ιδιώτες.

γ) Προτεραιότητα στην έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και της εφαρμογής του σχεδίου στο έδαφος από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων .

δ) Κίνητρα που προβλέπονται από τα άρθρα 221 και 222.

4. Η έδρα τους βρίσκεται στην Ελλάδα, στο δήμο ή την κοινότητα όπου είναι εγκατεστημένη η διοίκηση του οικοδομικού συνεταιρισμού.

Με το καταστατικό όμως είναι δυνατόν να ορίζεται ότι η διοίκηση του οικοδομικού συνεταιρισμού μπορεί να λειτουργεί και σε τόπο διάφορο της έδρας του.

5. Οι γνωστοποιήσεις που προβλέπονται στο παρόν τμήμα Ι γίνονται προς τις αρμόδιες αρχές θεωρημένες από τις κατά τόπους προξενικές αρχές. Το κυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού καθώς και άλλα απαραίτητα στοιχεία αποστέλλονται στο ειρηνοδικείο της έδρας όπου τηρείται σχετικός φάκελος για κάθε οικοδομικό συνεταιρισμό του άρθρου αυτού.

Άρθρο 141

Χωροθέτηση οικοδομικών συνεταιρισμών-οικοδομικών οργανισμών και απόκτηση έκτασης - κατοικιών

(άρθρο 17 π.δ. 93/1987)

1. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί και οικοδομικοί οργανισμοί οφείλουν να προσαρμόζουν τα προγράμματά τους στο γενικότερο οικιστικό και στεγαστικό πρόγραμμα του κράτους και να επιλέγουν προς αγορά εκτάσεις μέσα στις περιοχές που προβλέπονται για οικιστική χρήση από εγκεκριμένα ή γενικά πολεοδομικά σχέδια ή ζώνες οικιστικού ελέγχου ή από άλλα σχέδια ρύθμισης των χρήσεων γης.

2. Αν δεν υπάρχει ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή άλλο σχέδιο ρύθμισης των χρήσεων γης ή στα όρια των αντίστοιχων εγκεκριμένων αυτών σχεδίων δεν είναι δυνατή η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του οικοδομικού συνεταιρισμού ή οργανισμού είναι δυνατόν μέσα στα πλαίσια και τις κατευθύνσεις της χωροταξικής και οικιστικής πολιτικής, να εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων η χωροθέτηση του οικοδομικού συνεταιρισμού και η οικιστική καταλληλότητα της συγκεκριμένης έκτασης για την οικιστική εξυπηρέτηση οικοδομικού συνεταιρισμού ή οικοδομικού οργανισμού.

Η απόφαση αυτή εκδίδεται μετά από γνώμη του οικείου ΟΤΑ και γνώμη του ΚΣΧΟΠ, βασίζεται δε σε γενικά και ειδικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά της συγκεκριμένης έκτασης καθώς και της ευρύτερης περιοχής.

3. Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η αγορά από τον οικοδομικό συνεταιρισμό έκτασης που υπάγεται σε ίδιο νομικό καθεστώς που αποκλείει τη χρήση για οικιστικούς σκοπούς.

4. Σε κάθε δικαιοπραξία απόκτησης έκτασης από οικοδομικό συνεταιρισμό αναφέρεται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ότι η συγκεκριμένη έκταση βρίσκεται σε περιοχή για οικιστική χρήση εντός εγκεκριμένων ορίων ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή άλλων σχεδίων ρύθμισης των χρήσεων γης ή η απόφαση οικιστικής καταλληλότητας κατά την παρ. 2 του παρόντος άρθρου και επισυνάπτονται αντίγραφά τους καθώς και βεβαίωση του Υπουργού Γεωργίας ότι η έκταση δεν είναι δάσος ή δασική ή αναδασωτέα έκταση. Η μη τήρηση των παραπάνω καθιστά άκυρα τα συμβόλαια.

Οι παραπάνω δικαιοπραξίες που συνοδεύονται και από τοπογραφικό διάγραμμα σε κατάλληλη κλίμακα με υψομετρικές καμπύλες υποβάλλονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και στον οικείο ΟΤΑ.

5. Στην περίπτωση οικοδομικού συνεταιρισμού του άρθρου 128 παρ. Β.3 απαραίτητη προϋπόθεση για τη σύνταξη συμβολαίων αγοράς των κατοικιών είναι η ύπαρξη νόμιμης οικοδομικής άδειας για τις κατοικίες και βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ότι οι εργασίες που τυχόν έχουν εκτελεσθεί είναι σύμφωνες με την εκδοθείσα οικοδομική άδεια ή ότι υφίστανται νομίμως ή έχουν εξαιρεθεί νόμιμα από την κατεδάφιση σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Τα συμβόλαια αγοράς των κατοικιών συντάσσονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 382 παρ. 12.

6. Εάν μέσα σε προθεσμία 5 χρόνων από την ημέρα έκδοσης της απόφασης οικιστικής καταλληλότητας κατά την παρ.2 του άρθρου αυτού ο οικοδομικός συνεταιρισμός δεν προβεί στην αγορά με οριστικά συμβόλαια, έκτασης για την εκπλήρωση του σκοπού του, τότε διαλύεται αυτοδίκαια. Στην περίπτωση αυτή ανακαλείται επίσης αυτοδίκαια η απόφαση έγκρισης της οικιστικής καταλληλότητας κατά την παρ. 2 του άρθρου αυτού.

Άρθρο 142

Πολεοδόμηση έκτασης οικοδομικών συνεταιρισμών και οικοδομικών οργανισμών

(άρθρο 18 πλην της παρ. 2β π.δ. 93/1987, άρθρο 1 παρ. 3 π.δ. 448/1991)

1. Καθορισμός έκτασης που πολεοδομείται:

α. Η συνολική έκταση ιδιοκτησίας οικοδομικού συνεταιρισμού ή οικοδομικού οργανισμού που πολεοδομείται, καθορίζεται ανάλογα με τα εδαφοπονικά, μορφολογικά χαρακτηριστικά της έκτασης, τις στεγαστικές ανάγκες, τον αριθμό των μελών και τον τρόπο της οικιστικής ανάπτυξης.

β. Σε περίπτωση που τμήμα της συνολικής έκτασης δεν πολεοδομείται παραμένει στην ιδιοκτησία του οικοδομικού συνεταιρισμού ή του οικοδομικού οργανισμού. Μετά τη διάλυση του οικοδομικού συνεταιρισμού ή του οικοδομικού οργανισμού το τμήμα αυτό ανήκει εξ αδιαιρέτου σε όλα τα μέλη.

2. Παραχώρηση στον ΟΤΑ.

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί και οικοδομικοί οργανισμοί υποχρεούνται πριν από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης να παραχωρούν με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία αναφέρεται στο προοίμιο του π. δ/τος έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης και χωρίς απαίτηση αποζημίωσης στον οικείο ΟΤΑ τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και ειδικών χρήσεων χώρους που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη και αποτελούν το 30-40%

τουλάχιστον του πολεοδομούμενου τμήματος. Για τον ακριβή καθορισμό του ποσοστού που καταλαμβάνουν οι χώροι αυτοί λαμβάνονται υπόψη οι προτεραιότητες του άρθρου 144 σε συνδυασμό με τις ειδικές πολεοδομικές απαιτήσεις και μορφολογικές συνθήκες της κάθε περιοχής. Οι οπωσδήποτε σχηματισμένοι μέσα στην έκταση του οικοδομικού συνεταιρισμού ή οικοδομικού οργανισμού κοινόχρηστοι χώροι συνυπολογίζονται στο παραπάνω ποσοστό.

3. Εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης

Η πολεοδομική μελέτη εκπονείται από τον οικοδομικό συνεταιρισμό ή οικοδομικό οργανισμό, σύμφωνα με προδιαγραφές που εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

4. Έγκριση πολεοδομικής μελέτης.

α. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44.

β. Ο οικοδομικός συνεταιρισμός ή οικοδομικός οργανισμός καταρτίζει και υποβάλλει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων πριν από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης πρόγραμμα κατασκευής των έργων τεχνικής υποδομής. Η υποχρέωση του οικοδομικού συνεταιρισμού ή οικοδομικού οργανισμού για εισφορά σε χρήμα εξαντλείται με τις υποχρεώσεις του για τη μελέτη, κατασκευή και συντήρηση των έργων τεχνικής υποδομής στην ιδιοκτησία του.

5. Εφαρμογή σχεδίου-έργα υποδομής

α) Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ο οικοδομικός συνεταιρισμός και οικοδομικός οργανισμός υποχρεούται να αναθέτει την εφαρμογή του σχεδίου στο έδαφος και να κατασκευάζει και συντηρεί τα έργα τεχνικής υποδομής και γενικά τα κοινόχρηστα έργα στην έκταση της ιδιοκτησίας του.

β) Η ολοκλήρωση του προγράμματος των έργων τεχνικής υποδομής δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 5 χρόνια από τη δημοσίευση του π. δ/τος έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Η παράγραφος αυτή δεν ισχύει για την περίπτωση οικοδομικού συνεταιρισμού που δημιουργείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 128 παρ. Β.3. Εφόσον οι τυχόν λόγοι καθυστέρησης δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του οικοδομικού συνεταιρισμού καθώς και στην περίπτωση ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών τα οριζόμενα χρονικά διαστήματα για την κατασκευή των έργων υποδομής μπορούν να αυξάνουν κατά 5 χρόνια ακόμη με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Μετά την εκπνοή των ανωτέρω προθεσμιών ο Υπουργός εκτιμώντας τα πραγματικά στοιχεία δύναται να διαλύσει τον οικοδομικό συνεταιρισμό.

6. Συμβάσεις

Ο οικοδομικός συνεταιρισμός ή οικοδομικός οργανισμός είναι δυνατόν για την εκπλήρωση του σκοπού του να συνάπτει σύμβαση με τον οικείο ΟΤΑ με την οποία να ρυθμίζονται θέματα κατάρτισης και εκτέλεσης προγραμμάτων ανάπτυξης, καθορισμού τρόπου και μορφής οικιστικής αξιοποίησης, φορέα κατασκευής έργων και γενικότερα θέματα αξιοποίησης, και φροντίδας του οικισμού. Επίσης μπορεί να συνιστά ή συμμετέχει σε εταιρείες μικτής οικονομίας ή άλλης μορφής εταιρείες σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

7. Ιδιοκτήτες γης

Στην περίπτωση οικοδομικού συνεταιρισμού ιδιοκτητών γης κατά το άρθρο 126 παρ. 2β και 3β, η πολεοδομική μελέτη εκπονείται και εγκρίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού. Για περιοχές εντός εγκεκριμένων σχεδίων εφαρμόζεται το άρθρο 50, όταν η περιοχή είναι πολεοδομικά προβληματική.

8. Εκτέλεση έργων

Για την ανάθεση μελετών, την εκτέλεση έργων και την πραγματοποίηση δαπανών για προμήθειες γενικά στις εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν.δ. 886/1971.

Άρθρο 143

Όροι και περιορισμοί δόμησης

(άρθρο 19 π.δ. 93/1987)

1. Για τους αστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 43.

Ειδικότερα, για αυτούς τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς, ανεξάρτητα από το συντελεστή δόμησης, που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη, ορίζεται μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα, 240 τ.μ. αποκλειστικά για χρήση κατοικίας και μέγιστη επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου 500 τ.μ.

2. Για τους παραθεριστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 117.

Ειδικότερα για αυτούς τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς, ανεξάρτητα από το συντελεστή δόμησης που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη ορίζεται μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα 120 τ.μ. αποκλειστικά για χρήση κατοικίας, μέγιστη επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου 1.000 τ.μ. και ανώτατος αριθμός ορόφων 2.

Άρθρο 144

Αναγκαστική συνένωση-συμμετοχή

(άρθρο 20 π.δ. 93/1987, άρθρο 1 π.δ. 17/24.8.1988)

1. Είναι δυνατόν να επιβάλλεται αναγκαστική συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών ή αναγκαστική συμμετοχή ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών σε υφιστάμενους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, εφόσον με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται σωστότερη πολεοδομική οργάνωση ή εφόσον κρίνεται αναγκαίο στα πλαίσια της γενικότερης στεγαστικής και οικιστικής πολιτικής.

2. Η αναγκαστική συμμετοχή ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών ή αναγκαστική συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών μπορεί να επιβάλλεται:

α) Στις περιπτ. α, β και γ που ορίζονται στην παρ. 5 του άρθρου 147.

β) Όταν η έκταση ενός ή και περισσότερων οικοδομικών συνεταιρισμών γειτνιάζει με περιοχές με μεγάλη κατάτμηση γης ή περιοχές αυθαιρέτων ή με περιοχές κατοικίας που χρειάζονται ανάπλαση, εξυγίανση και γενικά αναμόρφωση ή με εκτάσεις δημόσιες, δημοτικές ή κοινοτικές.

γ) Όταν ιδιοκτησίες τρίτων παρεμβάλλονται στην έκταση οικοδομικού συνεταιρισμού ιδιοκτητών γης και αντι-

προσωπεύουν επιφάνεια το πολύ 35% της συνολικής επιφάνειας της προτεινόμενης για ανάπλαση περιοχής.

δ) Σε περίπτωση οικιστικών προβλημάτων από κάποιο απρόβλεπτο γεγονός όπως σεισμό, κατολίσθηση, πλημμύρα.

Για την υλοποίηση των παραπάνω εφαρμόζονται οι διατάξεις των παρ.1 και 2 του άρθρου 50, εφόσον η υπό πολεοδομική ρύθμιση έκταση βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού προ του 1923, οι διατάξεις δε του άρθρου 63, εφόσον η έκταση βρίσκεται εκτός σχεδίου με τον χαρακτηρισμό ως ΖΑΑ. Ο οικοδομικός συνεταιρισμός που προκύπτει δεν θεωρείται νέος αλλά οιονεί καθολικός διάδοχος του ή των προϋφισταμένων, με αριθμό μελών το σύνολο των ατόμων που ήδη μετείχαν και των ατόμων που οι ιδιοκτησίες τους περιλαμβάνονται στην υπό ρύθμιση περιοχή όπως αυτή έχει καθορισθεί με το σχετικό π. δ/γμα.

Για τη διοίκηση και λειτουργία του ισχύουν οι διατάξεις που εφαρμόζονται για την ανάπτυξη ή αναμόρφωση της περιοχής με αστικό αναδασμό όπως ειδικότερα ορίζεται στο άρθρο 63 και αποτελεί το φορέα ανάπτυξης της περιοχής.

3. Επίσης είναι δυνατόν να επιβάλλεται αναγκαστική συνένωση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών με εκτάσεις οικοδομικών οργανισμών ή και με εκτάσεις τρίτων που γειτνιάζουν, για τους ίδιους παραπάνω λόγους. Στην περίπτωση αυτή οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί και οικοδομικοί οργανισμοί διατηρούν την αυτοτέλειά τους.

Για την υλοποίηση της παραπάνω συνένωσης εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 63 για το χαρακτηρισμό της έκτασης ως ΖΑΑ. Φορέας του αστικού αναδασμού, δύναται να οριστεί οικοδομικός συνεταιρισμός ή οικοδομικός οργανισμός, εφόσον συναινέσει προς τούτο η πλειοψηφία του όλου αριθμού των ιδιοκτητών που είναι κύριοι τουλάχιστον κατά τα 3/4 των συνενουμένων εκτάσεων. Η παρ. 2 του άρθρου 141 εφαρμόζεται και εν προκειμένω.

Άρθρο 145

Κίνητρα

(άρθρο 21 π.δ. 93/1987)

1. Για την προώθηση του θεσμού των οικοδομικών συνεταιρισμών καθορίζονται κίνητρα που κλιμακώνονται με τα εξής κριτήρια:

α) Την κατηγορία του οικοδομικού συνεταιρισμού με σειρά προτεραιότητας τους αστικούς, τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς αποδήμων ελλήνων, τους δημιουργούμενους κατά το άρθρο 144 και τους παραθεριστικούς.

β) Τη θέση, με προτεραιότητα στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς που γειτνιάζουν με περιοχές υποβαθμισμένες με αυθαίρετα κοντά στον αστικό ιστό κλπ.

γ) Τη σύσταση ή συμμετοχή οικοδομικού συνεταιρισμού σε εταιρείες μικτής οικονομίας ή άλλης μορφής εταιρείες κατά την κείμενη νομοθεσία, καθώς και στις περιπτώσεις συμμετοχής οικοδομικού συνεταιρισμού σε κοινά προγράμματα ανάπτυξης με τον οικείο ΟΤΑ.

2. Κατά περίπτωση ή συνδυασμό περιπτώσεων παρέχονται τα παρακάτω κίνητρα:

α) Δυνατότητα καθορισμού των ελάχιστων ποσοστών εισφοράς σε γη.

β) Δυνατότητα παροχής κτηματογράφησης από το κράτος.

γ) Δυνατότητα εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, της ΔΕΠΟΣ, των ΟΤΑ ή άλλων φορέων του Δημοσίου.

δ) Προτεραιότητα στη σύνδεση της έκτασης του οικοδομικού συνεταιρισμού με τα κεντρικά δίκτυα της ευρύτερης περιοχής.

ε) Δυνατότητα χαρακτηρισμού της έκτασης του συνεταιρισμού ως Ζώνης Κοινωνικού Συντελεστή (ΖΚΣ) σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 215 ή ως Ζώνης Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ) ή ως Ζώνης Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) κατά περίπτωση σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 221 και 222.

στ) Παροχή φορολογικών απαλλαγών όπως αυτές καθορίζονται στο άρθρο 224 στην περίπτωση που η έκταση του συνεταιρισμού βρίσκεται σε ΖΕΠ ή ΖΑΑ.

Άρθρο 146

Προσαρμογή καταστατικού-μερίδες

(άρθρο 22 πλην των περ. 2β και 2γ π.δ. 93/1987, άρθρο 1 π.δ. 23.11/11.12.1990)

1. Οι υπάρχοντες οικοδομικοί συνεταιρισμοί οι οποίοι τη 16.1.1984 (ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. 17/1984) είχαν στην ιδιοκτησία τους νομίμως έκταση ή είχαν τουλάχιστον έγκριση ή προέγκριση για άδεια κτήσης έκτασης, και κατά τη 16.4.1987 (ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. 93/1987) δεν είχαν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, οφείλουν σε χρονικό διάστημα τεσσάρων χρόνων που δύναται να παραταθεί για ένα χρόνο ακόμη με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, να προσαρμόσουν τα καταστατικά τους σύμφωνα με τα οριζόμενα παρακάτω.

Μέσα στο ίδιο χρονικό διάστημα οφείλουν να υποβάλουν στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων φάκελο με το τροποποιούμενο καταστατικό, τον κατάλογο των μελών και του αριθμού των μερίδων ονομαστικά κατά περιοχή και έκταση ιδιοκτησίας του οικοδομικού συνεταιρισμού.

Δεν υποχρεούνται να τροποποιήσουν τα καταστατικά τους όσοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί υπέβαλαν τροποποιημένα καταστατικά με τις διατάξεις του άρθρου 10 του π.δ.17/1984, εκτός εάν αυτά μπορούν να προσαρμοσθούν προς ευμενέστερες διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι.

Όσοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί δεν προσαρμόσουν τα καταστατικά τους στις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι μέσα στις παραπάνω οριζόμενες προθεσμίες διαλύονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Για τους παραπάνω οικοδομικούς συνεταιρισμούς εφαρμόζονται κατά τα λοιπά οι διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι, όσοι δε συνεταιρισμοί ήταν μέχρι τη 16.1.1984 αστικοί και παραθεριστικοί (μικτοί) εξακολουθούν να είναι των κατηγοριών αυτών. Κατά την τροποποίηση, όμως, των καταστατικών τους, υποχρεούνται να δηλώσουν κατά κατηγορία και έκταση τα μέλη τους.

2. Οι υπάρχοντες οικοδομικοί συνεταιρισμοί οι οποίοι κατά τη 16.1.1984 δεν είχαν έκταση στην ιδιοκτησία τους, τροποποιούν τα καταστατικά τους σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο χωρίς να έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της προηγούμενης παραγράφου και κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του

παρόντος τμήματος Ι πλην των διατάξεων που αφορούν στη διαδικασία σύστασής τους σύμφωνα με το άρθρο 128.

3. Η προσαρμογή των καταστατικών των οικοδομικών συνεταιρισμών των παρ. 1 και 2 γίνεται όπως προβλέπεται στα τροποποιούμενα καταστατικά τους.

Άρθρο 147

Πολεοδόμηση υπαρχόντων οικοδομικών συνεταιρισμών

(άρθρο 23 π.δ. 93/1987)

1. Σε περίπτωση που η έκταση οικοδομικού συνεταιρισμού ή οικοδομικού οργανισμού διέπεται από ίδιο νομικό καθεστώς (π.χ. δασική, εποικιστική νομοθεσία, ειδικές ζώνες προστασίας, κλπ) εξακολουθούν να ισχύουν οι ειδικές διατάξεις.

2. Για οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οικοδομικούς οργανισμούς που είχαν κατά τη 16.1.1984 νομίμως έκταση, μπορεί να κινηθεί η διαδικασία για την εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το άρθρο 142 αν οι εκτάσεις τους συμπεριλαμβάνονται σε ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή οποιοδήποτε άλλο σχέδιο ρύθμισης των χρήσεων γης και σε περιοχές που προβλέπονται απ' αυτά για χρήση κατοικίας.

Η οικιστική ανάπτυξη των εκτάσεων τους γίνεται σύμφωνα με τις προβλεπόμενες από τα παραπάνω σχέδια χρήσεις ανεξάρτητα από την κατηγορία τους (αστικός-παραθεριστικός).

3. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί της προηγούμενης παρ. 2 που δεν συμπεριλαμβάνονται σε ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή οποιαδήποτε σχέδια ρύθμισης των χρήσεων γης, μπορούν να ζητήσουν να κινηθεί η διαδικασία, για την εκπόνηση των αντίστοιχων μελετών ή την τροποποίηση των ήδη εγκεκριμένων ή να εκδοθεί η απόφαση οικιστικής καταλληλότητας σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 141.

4. Είναι δυνατόν κατά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης σε έκταση των οικοδομικών συνεταιρισμών της παρ. 2 να εγκρίνεται μόνο τμήμα του σχεδίου που να καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες του οικοδομικού συνεταιρισμού κατά τη στιγμή της έγκρισης.

5. Για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οικοδομικούς οργανισμούς που εμπίπτουν στις διατάξεις των παρ. 1, 2 και 3 του παρόντος άρθρου και μέσα στα πλαίσια της χωροταξικής οργάνωσης και οικιστικής πολιτικής είναι δυνατόν να εξετάζονται κατ' αρχήν οι παρακάτω περιπτώσεις:

α) Συνένωση εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών ή οικοδομικών οργανισμών που γειτνιάζουν είτε με τις διαδικασίες του άρθρου 139 είτε του άρθρου 144 και τη σύνταξη ενιαίας πολεοδομικής μελέτης.

β) Η ανταλλαγή εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών ή οικοδομικών οργανισμών με ίσης αξίας εκτάσεις του Δημοσίου, των ΟΤΑ και άλλων νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου.

γ) Η δυνατότητα μεταφοράς οικοδομικών συνεταιρισμών ή οικοδομικών οργανισμών από εκτάσεις προβληματικές ακατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη, σε εκτάσεις ιδιοκτησίας άλλων οικοδομικών συνεταιρισμών ή οικοδομικών οργανισμών ή σε νέα έκταση και σύνταξη ενιαίας πολεοδομικής μελέτης.

δ) Η δυνατότητα σύστασης ή συμμετοχής σε εταιρείες μικτής οικονομίας ή άλλης μορφής εταιρείες κατά την κείμενη νομοθεσία με τους ΟΤΑ τη ΔΕΠΟΣ ή άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου με σκοπό την ενιαία και οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη.

ε) Η ύπαρξη απαραίτητων λόγων για την αναγκαστική συνένωση οικοδομικών συνεταιρισμών ή αναγκαστική συμμετοχή σε αυτούς ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών που βρίσκονται στην ίδια περιοχή όπως ειδικότερα περιγράφεται στο άρθρο 144.

6. Τις μελέτες για την υλοποίηση της προηγούμενης παραγράφου και σχετικές ρυθμίσεις στις παραπάνω περιπτώσεις συντάσσει το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και για την πραγματοποίησή τους είναι δυνατόν να παρέχονται κατά περίπτωση ειδικά κίνητρα, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι και της εν γένει κείμενης νομοθεσίας. Με βάση τις μελέτες αυτές ο οικοδομικός συνεταιρισμός ή οικοδομικός οργανισμός στη συνέχεια προβαίνει στη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι.

7. Εφόσον εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών ή οικοδομικών οργανισμών ή συνδυασμός έκτασης οικοδομικού συνεταιρισμού με την ευρύτερη περιοχή της πληρούν τα κριτήρια του άρθρου 42, οι εκτάσεις αυτές των οικοδομικών συνεταιρισμών πολεοδομούνται κατά τις διατάξεις του κεφαλαίου Α΄ του Μέρους ΙΙ όπως ισχύουν και δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι που αφορούν θέματα πολεοδόμησης.

Άρθρο 148

Υπάρχοντες οικοδομικοί συνεταιρισμοί
με εγκεκριμένο σχέδιο

(άρθρο 24 π.δ. 93/1987)

Όσοι από τους υπάρχοντες οικοδομικούς συνεταιρισμούς και οικοδομικούς οργανισμούς είχαν κατά τη 16.1.1984 εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και δεν έχουν διαλυθεί μέχρι τη 16.4.1987 οφείλουν μέσα σε διάστημα 1 χρόνου από την ημερομηνία αυτή να υποβάλλουν στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων έκθεση πεπραγμένων μετά την έγκριση του ρυμοτομικού τους σχεδίου καθώς και πρόγραμμα ολοκλήρωσης των έργων υποδομής μέσα στην έκτασή τους.

Το πρόγραμμα εγκρίνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και η ολοκλήρωση της εφαρμογής του από τον οικοδομικό συνεταιρισμό ή οικοδομικό οργανισμό δεν πρέπει να υπερβαίνει τα πέντε χρόνια από την ημερομηνία κοινοποίησης στον οικοδομικό συνεταιρισμό ή οικοδομικό οργανισμό της παραπάνω απόφασης έγκρισης του προγράμματος του. Η προθεσμία αυτή δύναται να παραταθεί με απόφαση του Υπουργού ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση του οικοδομικού συνεταιρισμού ή οικοδομικού οργανισμού βασισμένη σε αντικειμενικές δυσκολίες και λόγους. Εάν δεν τηρηθούν οι προθεσμίες, ο Υπουργός ενεργεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 142 παρ. 5β.

Άρθρο 149

Οικοδομικοί συνεταιρισμοί Υπουργείου Εθνικής Άμυνας

(άρθρο 25 π.δ. 93/1987)

Οικοδομικοί συνεταιρισμοί ή οικοδομικοί οργανισμοί που κατά τη 14.3.1983 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν.1337/1983) υπάγονταν στην εποπτεία και τον έλεγχο του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας, δεν ακολουθούν τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι που αφορούν σε θέματα

οργάνωσης, διοίκησης και λειτουργίας των οικοδομικών συνεταιρισμών, αλλά για αυτούς ισχύουν οι διατάξεις των ειδικών νόμων βάσει των οποίων ιδρύθηκαν.

Για θέματα που αφορούν στις διαδικασίες που τηρούνται για την αγορά έκτασης ή κατοικιών καθώς και για την πολεοδόμηση των εκτάσεων ιδιοκτησίας τους και τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι.

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

Πολεοδόμηση δημοσίων και λοιπών ιδιωτικών εκτάσεων

Άρθρο 150

Πολεοδόμηση δημοσίων εκτάσεων

(άρθρο 28 ν. 1947/1991, άρθρο 6 παρ. 5 και 6 ν. 2052/1992, άρθρο 6 παρ. 15β και γ και 16 ν. 2160/1993).

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από πρόταση του Υπουργού Οικονομικών, είναι δυνατό να εγκρίνεται οικιστική καταλληλότητα σε δημόσιες εκτάσεις με σκοπό την εκποίησή τους σύμφωνα με το ν. 973/1979 και την αξιοποίησή τους για εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης, όπως αυτές καθορίζονται με τα άρθρα 230 έως και 240. Οι εκτάσεις αυτές πρέπει να έχουν ελάχιστη ενιαία επιφάνεια μεγαλύτερη ή ίση των 100 στρεμμάτων και να βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός ορίων οικισμών που υπάρχουν πριν το 23, καθώς και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, που έχουν καθορισθεί με βάση τις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ του Μέρους ΙΙ.

Η σύμφωνα με τα παραπάνω απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων εκδίδεται ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία κοινοποιείται στο Υπουργείο σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στο δήμο ή την κοινότητα η σχετική πρόταση. Ειδικά για τους νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης κατά την έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας αντί για τη γνώμη του ΚΣΧΟΠ νοείται γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντίστοιχα.

Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, μπορεί να εγκρίνεται η οικιστική καταλληλότητα χωρίς τη γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

Η έγκριση γίνεται ύστερα από εκτίμηση της θέσης της έκτασης, της ιδιομορφίας του εδάφους, των συνθηκών που επικρατούν στον άμεσο και ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο, των προβλέψεων εγκεκριμένων ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή τυχόν άλλων χωροταξικών ή πολεοδομικών μελετών, καθώς και των γενικών αρχών της πολεοδομικής επιστήμης. Αποκλείεται η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας περιοχής που υπάγεται σε νομικό καθεστώς (π.χ. δάση, αρχαιολογικοί χώροι), το οποίο αποκλείει τη χρήση της για οικιστικούς σκοπούς καθώς και η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας, εφόσον αυτό θα ήταν επιβλαβές για την εθνική οικονομία ή το φυσικό ή το πολιτιστικό περιβάλλον.

Εάν στην περιοχή υπάρχουν δασικές εκτάσεις, η έγκριση αυτής ως οικιστικής, επιτρέπεται μόνο με τον όρο διατήρησης του δασικού χαρακτήρα των εκτάσεων, με εφαρμογή της νομοθεσίας για την προστασία δασών και δασικών εκτάσεων.

Εάν στην περιοχή υπάρχουν εκτάσεις που έχουν χαρακτηρισθεί οριστικά ως δασικές ή αναδασωτέες με πράξη του αρμόδιου δασαρχείου ή τελεσίδικη πράξη του αρμόδιου νομάρχη, αυτές παραμένουν εκτός σχεδίου. Η έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας και των όρων και περιορισμών δόμησης της υπόλοιπης έκτασης πραγματοποιείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, το δε προεδρικό διάταγμα για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Από τη 19.7.1993 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου 2160/1993) παύει η ισχύς του πρώτου εδαφίου της παρ. 5 του άρθρου 1 της αποφάσεως 71076/7351/1991 (ΦΕΚ 429Α΄).

2. Με την απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας καθορίζονται επίσης:

- το ποσοστό της έκτασης, το οποίο θα διατεθεί για χώρους κοινόχρηστους και κοινωφελών σκοπών καθώς και τυχόν άλλες σχετικές δεσμεύσεις.
- οι γενικές χρήσεις γης
- ο μέγιστος συντελεστής δόμησης που μπορεί να αναπτυχθεί στο σύνολο της έκτασης.
- κάθε άλλη αναγκαία δέσμευση ή υποχρέωση σχετική με τους όρους ανάπτυξης της έκτασης.
- Η απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα (οριζοντιογραφικό και υψομετρικό) στο οποίο φαίνονται τα όρια της έκτασης και οι τυχόν άλλες δεσμεύσεις χρήσεων γης και περιορισμών δόμησης.

3. Το κατά την παράγραφο 2 οριζόμενο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 30% της έκτασης και ο συντελεστής δόμησης στο σύνολο της έκτασης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,4.

4. Μετά την έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας επιτρέπεται η εκποίηση από το Δημόσιο των υπόψη εκτάσεων σε ιδιώτες ή νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, τα οποία αναλαμβάνουν περαιτέρω τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και γενικά την εκτέλεση των έργων υποδομής στο σύνολο της έκτασης. Η διαδικασία εκποίησης των εκτάσεων γίνεται με βάση τις διατάξεις του ν. 973/1979, ενώ με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις συμμετοχής των ενδιαφερομένων στην εκποίηση, τα στοιχεία γενικά που συνοδεύουν τις προτάσεις των ενδιαφερομένων και οι παρεχόμενες από αυτούς εγγυήσεις, η διαδικασία και τα όργανα ελέγχου, αξιολόγησης και επιλογής των προτάσεων, οι συμβατικές υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των συμβαλλόμενων μερών, οι προβλεπόμενες κυρώσεις σε περίπτωση αθέτησης των υποχρεώσεων αυτών και κάθε άλλη για την εφαρμογή του παρόντος λεπτομέρεια.

Το Δημόσιο μπορεί αντί για την κατά τα παραπάνω ενιαία εκποίηση να προβαίνει σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 973/1979 και τους όρους της απόφασης της οικιστικής καταλληλότητας στην ολοκλήρωση της πολεοδόμησης της έκτασης και έπειτα στη διαχείριση και αξιοποίησή της.

5. Η κατά την παραπάνω παράγραφο πολεοδομική μελέτη συντάσσεται σύμφωνα με τα κατά την παρ. 2 οριζόμενα στην οικεία απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας και περιέχει:

α) τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις.

β) τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής,

γ) τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους καθώς και τους οικοδομήσιμους χώρους.

δ) τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή και τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή τις ανάγκες προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλους ειδικούς πολεοδομικούς όρους.

Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με π. δ/γμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με την ίδια όπως στην παρ.1 διαδικασία, συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται σε τοπογραφικό διάγραμμα (οριζοντιογραφικό και υψομετρικό) και έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923.

Η αρμοδιότητα τροποποίησης της πολεοδομικής μελέτης που εγκρίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος τμήματος ΙΙ ανήκει στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται τα αναγκαία δικαιολογητικά, τα οποία απαιτούνται για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια.

7. Το προϊόν της εκποίησης των δημόσιων εκτάσεων που γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος αποτελεί δημόσιο έσοδο.

8. Τροποποίηση του προεδρικού διατάγματος έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, η οποία συνεπάγεται αύξηση του συντελεστή δόμησης είναι δυνατή μόνο με ανάλογη εφαρμογή των όρων και προϋποθέσεων της παρ. 11 του άρθρου 151.

9. Η προς τρίτους μεταβίβαση της κυριότητας οικοδομήσιμων ή μη τμημάτων ή κτιρίων ή ιδιοκτησίας κατ' ορόφους, καθώς και η σύσταση πράξεων διαιρεμένης ιδιοκτησίας στις εκτάσεις του παρόντος άρθρου, επιτρέπεται μόνο μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και την ολοκλήρωση εκτέλεσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής (ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αέριου πόλης, εφόσον υπάρχει στην περιοχή). Για την εκτέλεση των έργων αυτών αποφαίνεται ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με απόφασή του, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ύστερα από σχετική εισήγηση της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας. Στους εν γνώσει παραβάτες των διατάξεων της παραγράφου αυτής και ειδικότερα στους δικαιοπρακτούντες, στους συντάσσοντες τεχνικά σχέδια, στους μεσίτες, στους συμβολαιογράφους, που συντάσσουν συμβόλαια κατά παράβαση της διάταξης αυτής και στους υποθηκοφύλακες, που μεταγράφουν τέτοια συμβόλαια επιβάλλεται διοικητική ποινή προστίμου υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ.

Το πρόστιμο αυτό ορίζεται, για καθένα από τα παραπάνω πρόσωπα, ίσο με την αξία της συνολικής επιφάνειας της έκτασης της οποίας εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη, υπολογίζεται προς 10.000 δρχ. ανά τετραγωνικό μέτρο γης, ποσό που μπορεί να αναπροσαρμόζεται, με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

Με ίδια απόφαση καθορίζεται η διαδικασία και ο τρόπος επιβολής, είσπραξης και απόδοσης του προστίμου και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια. Κατ' εξαίρεση του άρθρου αυτού και του επόμενου άρθρου 151 και όσον αφορά στις εκτάσεις, που αναφέρονται στην παρ. 1 του άρθρου αυτού και στην παρ. 1 του άρθρου 151, επιτρέπεται μεταβίβαση κυριότητος οικοδομήσιμων ή μη τμημάτων ή κτιρίων ή ιδιοκτησίας κατ' ορόφους καθώς και η σύσταση πράξεων διαιρημένης ιδιοκτησίας εντός των εκτάσεων αυτών μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πριν την ολοκλήρωση εκτέλεσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής, εφόσον ο ιδιοκτήτης της έκτασης καταθέσει υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ εγγυητική επιστολή ισόποση προς τη δαπάνη υλοποίησης των παραπάνω έργων και διάρκειας μέχρι την ολοκλήρωση των έργων αυτών. Το ύψος της εγγύησης αυτής προσδιορίζεται από το γινόμενο της συνολικά πολεοδομούμενης έκτασης επί το ποσό των 4.000.000 δραχμών ανά στρέμμα, όπως αυτό αναπροσαρμόζεται τον Ιανουάριο κάθε χρόνου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

10. Ο χρόνος ολοκλήρωσης εκτέλεσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής που αναφέρονται στην παρ.4 ορίζεται ρητά στο εκάστοτε οικείο συμβόλαιο μεταβίβασης της έκτασης και μπορεί να φθάνει κατ' ανώτατο όριο τα επτά (7) χρόνια από την έκδοση του οικείου προεδρικού διατάγματος έγκρισης πολεοδομικής μελέτης. Εάν μέσα στον οριζόμενο στο συμβόλαιο μεταβίβασης χρόνο δεν ολοκληρωθούν τα έργα υποδομής, το Δημόσιο έχει δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, οπότε επιστρέφεται στον αγοραστή μόνο το καταβληθέν τίμημα άτοκα χωρίς καμία άλλη υποχρέωση αποζημίωσής του. Από τη δήλωση υπαναχώρησης επανέρχεται αυτοδίκαια στο Δημόσιο η κυριότητα του ακινήτου που είχε εκποιηθεί.

11. Σε περίπτωση εκτάσεων επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των 200 στρεμμάτων είναι δυνατό να προβλέπεται στην οικεία διακήρυξη εκποίησης η κλιμάκωση του χρόνου ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, που αντιστοιχούν σε τμήματα έκτασης επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των 100 στρεμμάτων το καθένα. Στην περίπτωση αυτή, ο κατά την παρ.10 ανώτατος χρόνος των επτά (7) χρόνων ισχύει για την ολοκλήρωση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής της πρώτης φάσης, ενώ αντίστοιχοι χρόνοι ολοκλήρωσης ορίζονται για τις υπόλοιπες φάσεις με ανώτατο όριο τα δεκατέσσερα (14) χρόνια για το σύνολο της έκτασης.

Επίσης οι διατάξεις της παρ. 9 ισχύουν για κάθε φάση χωριστά, ενώ αυτές της παρ.10 μόνο για την πρώτη φάση των έργων.

12. Στις εκτάσεις που εντάσσονται σε σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, η μέριμνα για τη συντήρηση, καθαριότητα και ανανέωση του κοινόχρηστου τεχνικού εξοπλισμού, η συντήρηση των έργων υποδομής, η φροντίδα για τη βελτίωση και προστασία των χώρων πρασίνου, με την επιφύλαξη των υποχρεώσεων των οικείων δήμων ή κοινοτήτων, ανήκει σε όλους τους ιδιοκτήτες των ακινήτων της έκτασης από κοινού, ασκείται Δε με βάση κανονισμό, ο οποίος καθορίζει το ποσοστό ψήφων κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας της έκτασης και τον τρόπο εκπροσώπησης των ιδιοκτητών στη γενική τους συνέλευση.

Άρθρο 151

Πολεοδόμηση ιδιωτικών εκτάσεων

(άρθρο 29 ν. 1947/1991, άρθρο 6 παρ. 7, 8 και 9 και άρθρο 8 παρ. 9 ν. 2052/1992, άρθρο 6 παρ. 16 ν. 2160/1993)

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων είναι δυνατό, μετά από αίτηση ιδιώτη ή νομικού προσώπου δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου, να εγκρίνεται οικιστική καταλληλότητα σε εκτάσεις ιδιοκτησίας των αιτούντων, προς εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης, όπως αυτές καθορίζονται με τα άρθρα 230 έως και 240.

Οι εκτάσεις αυτές πρέπει να έχουν ελάχιστη ενιαία επιφάνεια μεγαλύτερη ή ίση των 50 στρεμμάτων και να βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός ορίων οικισμών που υπάρχουν πριν το έτος 1923, καθώς και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, που έχουν καθορισθεί με βάση τις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ Μέρους ΙΙ.

Η σύμφωνα με τα παραπάνω απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων εκδίδεται ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία κοινοποιείται στο Υπουργείο σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στο δήμο ή κοινότητα η σχετική μελέτη. Ειδικά για τους νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης κατά την έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας αντί για τη γνώμη του κεντρικού ΣΧΟΠ νοείται γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντιστοίχως. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, μπορεί να εγκρίνεται η οικιστική καταλληλότητα χωρίς τη γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

Η έγκριση παρέχεται ύστερα από εκτίμηση της θέσης της έκτασης, της ιδιομορφίας του εδάφους, των συνθηκών που επικρατούν στον άμεσο και ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο, των προβλέψεων εγκεκριμένων ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή τυχόν άλλων χωροταξικών ή πολεοδομικών μελετών, καθώς και των γενικών αρχών της πολεοδομικής επιστήμης. Αποκλείεται η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας περιοχής που υπάγεται σε νομικό καθεστώς (π.χ. δάση, αρχαιολογικοί χώροι),το οποίο αποκλείει τη χρήση της για οικιστικούς σκοπούς, καθώς και η έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας εφόσον αυτό θα ήταν επιβλαβές για την εθνική οικονομία ή το φυσικό ή το πολιτιστικό περιβάλλον.

Εάν στην περιοχή υπάρχουν δασικές εκτάσεις, η έγκριση αυτής ως οικιστικής επιτρέπεται μόνο υπό τον όρο διατήρησης του δασικού χαρακτήρα των εκτάσεων, με εφαρμογή της νομοθεσίας για την προστασία δασών και δασικών εκτάσεων.

Εάν στην περιοχή υπάρχουν εκτάσεις που έχουν χαρακτηρισθεί οριστικά ως δασικές ή αναδασωτέες με πράξη του αρμόδιου δασαρχείου ή τελεσίδικη πράξη του αρμόδιου νομάρχη, αυτές παραμένουν εκτός σχεδίου. Η έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας και των όρων και περιορισμών δόμησης της υπόλοιπης έκτασης πραγματοποιείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, το δε προεδρικό διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Από τη 19.7.1993, (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 2160/1993) παύει η ισχύς του πρώτου εδαφίου της παρ.5 του άρθρου 1 της αποφάσεως 71076/7351/1991 (ΦΕΚ 429 Α΄).

2. Με την απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας, καθορίζονται επίσης:

- το ποσοστό της έκτασης, το οποίο θα διατεθεί για χώρους κοινόχρηστους και κοινωφελών σκοπών, καθώς και τυχόν άλλες σχετικές δεσμεύσεις
- οι γενικές χρήσεις γης
- ο μέγιστος συντελεστής δόμησης που μπορεί να αναπτυχθεί στο σύνολο της έκτασης.
- κάθε άλλη αναγκαία δέσμευση ή υποχρέωση σχετική με τους όρους ανάπτυξης της έκτασης.

Η απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα (οριζοντιογραφικό και υψομετρικό) στο οποίο φαίνονται τα όρια της έκτασης και οι τυχόν άλλες δεσμεύσεις χρήσεων γης και περιορισμών δόμησης.

3. Το κατά την παράγραφο 2 καθοριζόμενο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 30% της έκτασης, ο δε συντελεστής δόμησης στο σύνολο της έκτασης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,4.

4. Η ανάπτυξη των περιοχών, που αναφέρονται στην παρ.1, γίνεται με βάση πολεοδομική μελέτη, η οποία συντάσσεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στην οικεία απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας που αναφέρεται στην παρ. 2 και περιέχει:

α) τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις,

β) τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής,

γ) τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους καθώς και τους οικοδομήσιμους χώρους,

δ) τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή και τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή τις ανάγκες προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλους ειδικούς πολεοδομικούς όρους.

Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με π. δ/γμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, με την ίδια όπως στην παρ.1 διαδικασία, συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται σε τοπογραφικό διάγραμμα (οριζοντιογραφικό και υψομετρικό) και έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7.1923.

Η αρμοδιότητα τροποποίησης της πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου ανήκει στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί να καθορίζονται τα αναγκαία δικαιολογητικά, τα οποία απαιτούνται για την έκδοση της απόφασης οικιστικής καταλληλότητας και για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια.

6. Προϋπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αποτελεί η υποχρέωση του αιτούντος να καταβάλλει στο ΕΤΕΡΠΣ ειδική εισφορά σε χρήμα ίση προς την αξία της γης, η οποία θα έπρεπε να διατεθεί στην ίδια θέση για να καλύψει την επί πλέον συνολική δομήσιμη επιφάνεια που προκύπτει με βάση τον καθοριζόμενο στην πο-

λεοδομική μελέτη συντελεστή δόμησης και της έκτασης που απομένει μετά την αφαίρεση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, μειωμένη κατά το ποσοστό που προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό των τεσσάρων (4) εκατομμυρίων δρχ. με το συνολικό εμβαδόν της έκτασης, μετρούμενο σε στρέμματα.

Για την εφαρμογή των διατάξεων της παρούσας παραγράφου και για τον υπολογισμό της διαφοράς της επί πλέον δομήσιμης επιφάνειας, ο συντελεστής δόμησης της εκτός σχεδίου περιοχής λαμβάνεται ίσος με 0,15.

Το ποσό των 4.000.000 δρχ. αναπροσαρμόζεται τον Ιανουάριο κάθε χρόνου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

7. Η ειδική εισφορά αποτελεί έσοδο του ΕΤΕΡΠΣ δεν επιστρέφεται (συνολικά ή εν μέρει) σε περίπτωση μη εξάντλησης του καθοριζόμενου με την πολεοδομική μελέτη συντελεστή δόμησης, δεν οφείλεται εκ νέου σε περίπτωση τροποποίησης της πολεοδομικής μελέτης χωρίς αύξηση του συντελεστή δόμησης, τυχόν δε μεταγενέστερη αύξηση του συντελεστή δόμησης συνεπάγεται εκ νέου καταβολή συμπληρωματικής ειδικής εισφοράς σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παρ. 11.

8. Η ειδική εισφορά υπολογίζεται με βάση την αγοραία αξία γης κατά το χρόνο έγκρισης της κατά την παρ.1 απόφασης οικιστικής καταλληλότητας. Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας γης ανεξάρτητα από το ύψος αυτής γίνεται:

α) για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων σύμφωνα με τον τρόπο του συστήματος αυτού, όπου η αξία γης λαμβάνεται από τους σχετικούς πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών.

β) για τις υπόλοιπες περιοχές από τις αρμόδιες οικονομικές υπηρεσίες της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις για την φορολογία μεταβίβασης ακινήτων, που επιλαμβάνονται μετά από αίτηση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Η εκτίμηση γίνεται από τον αρμόδιο ελεγκτή και θεωρείται από τον οικονομικό έφορο.

Δεν επιτρέπεται η αμφισβήτηση της έκθεσης εκτίμησης μετά τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης της παρ. 1. Εάν πριν τη δημοσίευση της απόφασης αυτής η έκθεση εκτίμησης αμφισβητηθεί από κάποιο ενδιαφερόμενο μέρος, αναστέλλεται κάθε ενέργεια για τη δημοσίευση της απόφασης.

Η κατά τα ανωτέρω εκτιμηθείσα αγοραία αξία είναι ανακοινώσιμη σε τρίτους, μπορεί δε να τύχει και δημοσιότητας.

Η εκτίμηση πρέπει να έχει γίνει σε χρόνο όχι μεγαλύτερο από έξι μήνες πριν τη δημοσίευση της οικείας υπουργικής απόφασης έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας.

9. Το 20% του συνόλου της κατά τις παρ. 6 και 8 προκύπτουσας ειδικής εισφοράς χρήματος καταβάλλεται από τον αιτούντα στο ΕΤΕΡΠΣ πριν την υπογραφή από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων του σχεδίου π. δ/τος έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Ομοίως πριν την υπογραφή του παραπάνω σχεδίου π. δ/τος κατατίθεται από τον αιτούντα στο ΕΤΕΡΠΣ εγγυητική επιστολή μιάς από τις αναγνωρισμένες τράπεζες της χώρας ίση προς το υπόλοιπο 80% της εισφοράς. Το υπόλοιπο αυτό πρέπει να καταβληθεί το αργότερο μέσα σε δύο χρόνια στο ΕΤΕΡΠΣ, το οποίο και επιστρέφει την εγγυητική επιστολή. Άλλως μετά την πάροδο της διετίας η εγγυητική επιστολή καταπίπτει οριστικά υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ, χωρίς οποιαδήποτε οικονομική ή άλλη διεκδίκηση του αιτούντος εκ μέρους του Δημοσίου.

10. Το χρονικό διάστημα μεταξύ έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας της έκτασης και έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο της διετίας. Μετά την πάροδο του χρόνου αυτού η απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας ανακαλείται υποχρεωτικά.

11. Τροποποίηση του π. δ/τος έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης η οποία συνεπάγεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, είναι δυνατή μόνο υπό την προϋπόθεση καταβολής από τον αιτούντα συμπληρωματικής ειδικής εισφοράς σε χρήμα ίσης προς την αξία γης, η οποία έπρεπε να διατεθεί για να καλύψει την επί πλέον συνολική προκύπτουσα δομήσιμη επιφάνεια με βάση το νέο αυξημένο συντελεστή δόμησης.

Η παραπάνω ειδική εισφορά υπολογίζεται με βάση την αγοραία αξία γης κατά το χρόνο τροποποίησης του π. δ/τος της πολεοδομικής μελέτης και καταβάλλεται στο σύνολό της πριν από την υπογραφή του σχεδίου π. δ/τος τροποποίησης. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις της παρ.8.

12. Η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης των έργων υποδομής της έκτασης της παρ.1 βαρύνει τον αιτούντα, ο οποίος απαλλάσσεται κατά τα λοιπά της εισφοράς σε γη και χρήμα του κεφαλαίου Α΄ του Μέρους ΙΙ.

13. Από την έκδοση της απόφασης έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας, η προς τρίτους μεταβίβαση της κυριότητας οικοδομήσιμων ή μη τμημάτων ή κτιρίων ή ιδιοκτησίας κατ' ορόφους, καθώς και η σύσταση πράξεων διαιρημένης ιδιοκτησίας εντός των οικείων εκτάσεων επιτρέπεται μόνον μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και την ολοκλήρωση εκτέλεσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής (ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου πόλης, εφόσον υπάρχει στην περιοχή). Στους εν γνώσει παραβάτες των διατάξεων της παραγράφου αυτής και ειδικότερα στους δικαιοπρακτούντες, στους συντάσσοντες τεχνικά σχέδια στους μεσίτες, στους συμβολαιογράφους, που συντάσσουν συμβόλαια κατά παράβαση της διάταξης αυτής και στους υποθηκοφύλακες, που μεταγράφουν τέτοια συμβόλαια επιβάλλεται διοικητική ποινή προστίμου υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ. Το πρόστιμο αυτό ορίζεται, για καθένα από τα ανωτέρω πρόσωπα, ίσο με την αξία της συνολικής επιφάνειας της έκτασης της οποίας εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη υπολογίζεται προς 10.000 δρχ. ανά τετραγωνικό μέτρο γης και μπορεί να αναπροσαρμόζεται το ποσό αυτό, με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Με ανάλογη απόφαση καθορίζεται η διαδικασία και ο τρόπος επιβολής, είσπραξης και απόδοσης του προστίμου και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια. Η εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής από τους ενδιαφερομένους μπορεί:

α. να ανατεθεί μετά από συμφωνία στους αρμόδιους οργανισμούς (ΟΤΕ, ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ κ.λ.π.),

β. να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους μετά από θεώρηση των σχετικών μελετών από τους αρμόδιους οργανισμούς,

γ. να αναληφθεί από τους ενδιαφερομένους με βάση προδιαγραφές, που θα τους παραδοθούν από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και που έχουν συνταχθεί από

τους οικείους οργανισμούς (ΟΤΕ, ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ κλπ), προκειμένου να εκτελεσθούν τα αντίστοιχα έργα υποδομής με βάση αυτές.

14. Σε περίπτωση εκτάσεων επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των 100 στρεμμάτων είναι δυνατό να προβλέπεται στην οικεία πολεοδομική μελέτη χρόνος ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής κατά φάσεις, που αντιστοιχούν σε τμήματα έκτασης επιφάνειας ίσης ή μεγαλύτερης των 50 στρεμμάτων το καθένα. Στην περίπτωση αυτή οι διατάξεις της παρ. 13 ισχύουν για κάθε φάση χωριστά.

15. Στις εκτάσεις που εντάσσονται σε σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, η μέριμνα για τη συντήρηση, καθαριότητα και ανανέωση του κοινόχρηστου τεχνικού εξοπλισμού, η συντήρηση των έργων υποδομής, η φροντίδα για τη βελτίωση και προστασία των χώρων πρασίνου, με την επιφύλαξη των υποχρεώσεων των οικείων δήμων ή κοινοτήτων, ανήκει σε όλους τους ιδιοκτήτες των ακινήτων της έκτασης από κοινού, ασκείται δε με βάση κανονισμό, ο οποίος καθορίζει το ποσοστό ψήφων κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας της έκτασης και τον τρόπο εκπροσώπησης των ιδιοκτητών στη γενική τους συνέλευση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΠΟΛΕΩΝ ΚΑΤΑ ΤΟ ν.δ. της 17.7.1923

Άρθρο 152

Σχέδια πόλεων

(άρθρα 1, 29, 70 παρ. 1 και 85Α ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 7 παρ.2 ν. 5367/1932, ν.δ. 272/1969, άρθρο 8 παρ. 2 ν. 889/1979, άρθρο 29 παρ. 6, 8, 9 και 10 ν. 1577/1985, άρθρο 31 παρ. 4 ν. 2009/1992)

1. Το σχέδιο πόλης που εγκρίνεται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου πρέπει να εξασφαλίζει την ικανοποίηση των προβλεπομένων αναγκών του οικισμού και να συντάσσεται σύμφωνα με τους όρους που απαιτούνται από τους κανόνες της υγιεινής, της ασφάλειας, της οικονομίας και της αισθητικής.

2. Με π. δ/γματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων θεσπίζονται:

α) οι γενικοί όροι υγιεινής, συγκοινωνίας, ασφάλειας, οικονομίας και αισθητικής προς τους οποίους πρέπει να συμμορφώνεται κάθε νέο σχέδιο πόλης και κάθε αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου.

β) τα γενικής φύσης έργα ύδρευσης, εξυγίανσης, συγκοινωνίας, εξωραϊσμού, αναψυχής κλπ. που πρέπει να εκτελεστούν προκειμένου να ικανοποιηθούν οι ανάγκες των πόλεων, κωμών κλπ. καθώς και οι όροι και ο τρόπος μελέτης, εκτέλεσης, συντήρησης και χρήσης των έργων αυτών.

γ) οι υποχρεώσεις των δήμων, κοινοτήτων και ιδιοκτητών για την κατασκευή και τη συντήρηση των προαναφερόμενων έργων. Σε κάθε περίπτωση οι ιδιοκτήτες επιβαρύνονται με μέρος τουλάχιστον των δαπανών για τη διαμόρφωση, κατασκευή και συντήρηση των οδών, πλατειών και λοιπών κοινόχρηστων χώρων που βρίσκονται μπροστά από τα οικόπεδά τους. Ρυθμίζεται επίσης ο τρόπος επιβολής των υποχρεώσεων αυτών.

δ) κάθε άλλο γενικής φύσης ζήτημα που σχετίζεται με την εξυπηρέτηση των αναγκών της πόλης.

3. Υπόχρεοι για την εκπόνηση των παραπάνω σχεδίων και την εκτέλεση προπαρασκευαστικών τεχνικών εργασιών που είναι συναφείς με την μελέτη και την εφαρμογή αυτών είναι οι οικείοι δήμοι και κοινότητες, ενώ είναι δυνατό να επιβαρύνονται άμεσα και οι ιδιοκτήτες με μέρος των σχετικών δαπανών. Τις εργασίες αυτές μπορεί να εκτελεί εν μέρει ή στο σύνολο τους σε βάρος και για λογαριασμό των υποχρέων και το Δημόσιο μετά σχετική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που εκδίδεται μετά γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ. Με π. δ./τα ρυθμίζεται το είδος και ο τρόπος εκπλήρωσης των παραπάνω υποχρεώσεων και το ποσοστό της επιβάρυνσης των ιδιοκτητών για κάθε περίπτωση.

4. Οι παραπάνω υποχρεώσεις που προβλέπονται στις παρ. 2 και 3 είναι δυνατό να περιορίζονται εν μέρει ή συνολικά και σε απλή χρηματική εισφορά των προσώπων τα οποία αναφέρονται στις παραγράφους αυτές. Η εισφορά καταβάλλεται για κάθε περίπτωση πριν ή μετά την εκτέλεση των σχετικών έργων εφάπαξ ή κατά δόσεις και σύμφωνα με όσα ορίζονται ειδικότερα με π. δ/τα.

5. Με εξαίρεση τις περιπτώσεις του άρθρου 154 όπου στις υπόλοιπες διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου προβλέπεται έκδοση διατάγματος μετά γνωμοδότηση συμβουλίων, ο όρος αυτός έχει μόνο δυνητική ισχύ και μπορεί αυτή να παραλείπεται.

6. Ως σχέδια πόλεων κατά την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου νοούνται όχι μόνο τα αρχικώς εγκρινόμενα νέα σχέδια, αλλά και κάθε μεταγενέστερη τροποποίησή τους.

7. Αν η οδός που αποτελεί το ακραίο όριο εγκεκριμένου μέχρι τη 18.12.1985 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν.1577/1985), σχεδίου πόλης τέμνει ιδιοκτησίες και δεν έχουν καταβληθεί οι οφειλόμενες αποζημιώσεις για την εφαρμογή του σχεδίου ως προς την οδό αυτή, μπορεί να τροποποιείται και επεκτείνεται το σχέδιο με τη μετατόπιση της οριακής αυτής οδού προς την εκτός σχεδίου περιοχή χωρίς πάντως να τέμνονται άλλες ιδιοκτησίες. Το τμήμα που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης από την καθεμιά από τις παραπάνω ιδιοκτησίες δεν μπορεί να είναι εμβαδού μεγαλύτερου του διπλάσιου των κατά τον κανόνα ορίων αρτιότητας που προβλέπονται από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής. Η μετατόπιση αυτή επιτρέπεται μόνο εφόσον εναρμονίζεται με τις κυκλοφοριακές και γενικά τις πολεοδομικές συνθήκες και ανάγκες της περιοχής. Σε περίπτωση εφαρμογής της παραγράφου αυτής μπορεί και να αυξάνεται ή να μειώνεται το πλάτος της μετατοπιζόμενης οδού. Για το τμήμα που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης με βάση την παράγραφο αυτή ισχύουν οι όροι δόμησης που θεσπίζονται από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής, όπως αυτοί κάθε φορά ισχύουν.

8. Σε περίπτωση εφαρμογής της προηγούμενης παραγράφου οι κύριοι των παραπάνω ιδιοκτησιών υπόκεινται σε εισφορά γης και χρήματος κατά τις διατάξεις των άρθρων 45 και 46. Αν το εμβαδόν της έκτασης την οποία καταλαμβάνει η μετατοπιζόμενη οδός είναι ίσο προς την κατά το προηγούμενο εδάφιο εισφορά σε γη, δεν οφείλεται άλλη εισφορά σε γη. Αν είναι μικρότερο, οφείλεται η διαφορά και αν είναι μεγαλύτερο, θεωρείται ότι η ως άνω ρυμοτομούμενη επιφάνεια αποτελεί την εισφορά σε γη και οι κύριοί της δεν δικαιούνται οποιαδήποτε αποζημίωση. Η έκταση αυτή αποκτά την ιδιότητα του κοινοχρήστου από τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην επόμενη παράγραφο 9.

9. Η τροποποίηση και η επέκταση του σχεδίου πόλης κατά την παράγραφο 7 του παρόντος άρθρου γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 154. Αν η διαδικασία αυτή έχει τηρηθεί μέχρι τη 18.12.1985 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1577/1985) δεν απαιτείται επανάληψη για την έκδοση της απόφασης του Υπουργού.

10. Απαγορεύεται να ανεγείρονται δημόσια, δημοτικά και κοινής ωφέλειας κτίρια σε οικόπεδα τα οποία είναι μεν κατά το εγκεκριμένο σχέδιο οικοδομήσιμα αλλά δεν προορίζονται από τούτο για τον σκοπό αυτό. Αν το σχέδιο δεν προβλέπει θέσεις για τα κτίρια του προηγουμένου εδαφίου ή αν οι θέσεις που προβλέπει κρίνονται ακατάλληλες, επιβάλλεται η προηγούμενη τροποποίηση του σχεδίου για τον καθορισμό των καταλλήλων θέσεων. Αν δεν υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο για τον καθορισμό των παραπάνω θέσεων απαιτείται η προηγούμενη έγκριση αυτού, έστω και σε περιορισμένη γύρω από τις θέσεις αυτές έκταση.

Οι εγκαταστάσεις εν γένει του Οργανισμού Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος (ΟΤΕ), της Δημόσιας Επιχείρησης Ηλεκτρισμού (ΔΕΗ) και άλλων κρατικών επιχειρήσεων ή εκμεταλλεύσεων δεν εμπίπτουν στους παραπάνω περιορισμούς καθώς και στις υποχρεώσεις της παραγράφου 1 περίπτωση β του επόμενου άρθρου 153. Η ανέγερση κτιρίων από τις παραπάνω επιχειρήσεις ή εκμεταλλεύσεις επιτρέπεται σε οικοδομήσιμες σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο εκτάσεις και υπόκειται στους πολεοδομικούς κανόνες και όρους οι οποίοι προβλέπονται για την ανέγερση ομοίων κτιρίων και εγκαταστάσεων από οιαδήποτε άλλη ιδιωτική επιχείρηση ή εκμετάλλευση.

Τα οικοδομήσιμα οικόπεδα, που βρίσκονται εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, θεωρούνται κατάλληλα για την ανέγερση σχολικών κτιρίων της πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης χωρίς να απαιτείται χαρακτηρισμός τους προς τούτο. Από τη ρύθμιση αυτή εξαιρούνται τα οικόπεδα, που έχουν χαρακτηρισθεί με ειδικές αποφάσεις ως χώροι για την ανέγερση άλλων ειδικών κτιρίων, πλην σχολικών.

11. Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου δήμου ή κοινότητας, δύναται να επιτραπεί σε όλως εξαιρετική περίπτωση η κατασκευή εναέριας γέφυρας για τη σύνδεση των ειδικών κτιρίων που βρίσκονται σε έναντι οικοδομικά τετράγωνα.

Με το ίδιο π. δ/γμα καθορίζονται οι διαστάσεις της εναέριας γέφυρας, η θέση της σε σχέση με τους κοινόχρηστους χώρους, τα υλικά κατασκευής, ο τρόπος στήριξης, η χρήση της, το ελάχιστο πλάτος του κοινόχρηστου χώρου πάνω από τον οποίο κατασκευάζεται η εναέρια γέφυρα και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 153

Περιεχόμενο σχεδίων-Τρόπος σύνταξης διαγραμμάτων

(άρθρο 2 παρ. 1, 3, 4 και άρθρο 22 ν.δ. 17.7/16.8.1923, παρ. 1 ν.δ. 8/13.8.1926, άρθρο 1 ν. 3976/1929, άρθρο 18 παρ. 2, 3, 4, 5 και άρθρα 19 και 20 π.δ. 3/22.4.1929, διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ Α΄ 289/1929)

1. Τα κατά το προηγούμενο άρθρο σχέδια καθορίζουν ανάλογα με τις προβλεπόμενες ανάγκες εκτός των άλλων:

α) τις οδούς και πλατείες, τους κοινόχρηστους κήπους, πρασιές και άλση και γενικά τους κοινόχρηστους χώρους που είναι αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς.

β) τα οικόπεδα που είναι αναγκαία για την ανέγερση δημόσιων δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων και την εκτέλεση οποιωνδήποτε άλλων κοινής ωφέλειας έργων και

γ) τους οικοδομήσιμους χώρους και γενικά τη χρησιμοποίηση κάθε θέσης για ορισμένο κοινωνικό σκοπό.

Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να ορίζονται λεπτομερώς σε κάθε περίπτωση οι παραπάνω (εδαφ. α΄) κοινωφελείς σκοποί και τα κοινής ωφέλειας έργα (εδαφ. β΄).

Σ' αυτά τα ίδια σχέδια μπορεί να χαρακτηρίζονται και οι αρχαιολογικοί χώροι σύμφωνα με τις σχετικές υποδείξεις της αρμόδιας υπηρεσίας.

2. Οι χώροι που καθορίζονται στο εγκεκριμένο σχέδιο σύμφωνα με την παράγραφο 1α αμέσως μετά την απαλλοτρίωση των ακινήτων που καταλαμβάνονται από αυτούς καθίστανται αυτοδίκαια κοινόχρηστοι.

3. Τα παραπάνω σχέδια συντάσσονται με βάση οριζοντιογραφικό και υψομετρικό διάγραμμα στο οποίο εμφανίζονται υπό κλίμακα η μορφή του εδάφους και οι κατά τη σύνταξη του σχεδίου σε αυτό υφιστάμενες οδοί, ρέματα, οικοδομές και λοιπά αντικείμενα και συνοδεύονται από τους αναγκαίους επεξηγηματικούς πίνακες και υπομνήματα. Με π. δ/γματα κανονίζεται ο τρόπος σύνταξης και ελέγχου των τοπογραφικών κλπ. χαρτών και σχεδίων που αναφέρονται παραπάνω.

4. Οι κατά την προηγούμενη παράγραφο χάρτες πρέπει να συντάσσονται σύμφωνα με τα επόμενα:

Α. Τριγωνισμός

Το πρωτεύον τριγωνομετρικό δίκτυο αποτελείται από τρίγωνα όσο το δυνατόν ομοιόμορφα (χωρίς μεγάλες διαφορές στα μήκη των πλευρών) και κανονικά (χωρίς οξείες γωνίες) με πλευρές όχι μεγαλύτερες από 2.000 μέτρα. Το τριγωνομετρικό δίκτυο θα στηρίζεται σε βάση που επιλέγεται σε έδαφος όσο το δυνατόν ομαλό και οριζόντιο και που μετριέται τέσσερις φορές με ξύλινο κανόνα ή μεταλλική μετροταινία, συγκρινόμενη με κανονικό μέτρο (π.χ. του Πολυτεχνείου).

Για τον έλεγχο όλου του δικτύου θα μετριέται και άλλη κανονική βάση στο άλλο άκρο του τριγωνομετρικού δικτύου. Σε περίπτωση που κοντά στην προς αποτύπωση έκταση φτάνει και το κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο (π.χ. δύο κορυφές αυτού βρίσκονται περίπου 5 χλμ. από την έκταση που αποτυπώνεται) τότε η εξάρτηση του τριγωνομετρικού δικτύου της πόλης γίνεται από το κρατικό δίκτυο με μετρούμενη βάση ελέγχου στο άκρο του τοπικού δικτύου. Ανεκτό σφάλμα ορίζεται σε 0,0001Μ, όπου Μ είναι το συνολικό μήκος της βάσης.

Η ανεύρεση των τριγωνομετρικών σημείων εξασφαλίζεται με πλήρη περιγραφή της θέσης αυτών και με ανάλογες μετρήσεις που αναγράφονται σε ιδιαίτερο σημειωματάριο.

Β. Πολυγωνομετρικές οδεύσεις

Οι πολυγωνομετρικές οδεύσεις για την αποτύπωση των εδαφικών λεπτομερειών, πρέπει να είναι όλες εξαρτημένες από τριγωνομετρικά σημεία ή και από πολυγωνομετρικά που έχουν ήδη προσδιορισθεί, το δε μήκος αυτών (δηλ. το άθροισμα των μηκών των πλευρών) να μην υπερβαίνει τα 1200 μέτρα. Το μήκος κάθε πλευράς όδευσης ενδείκνυται να μην υπερβαίνει τα 200 μ. αλλά και να μην είναι μικρότερο από 30 μ.

Οι παρακείμενες πλευρές ενδείκνυται να μη διαφέρουν πολύ μεταξύ τους στο μήκος, και ο μεταξύ τους λόγος να είναι πάντα μεγαλύτερος του ενός τετάρτου.

Οι γωνίες κάθε πολυγωνομετρικής όδευσης ενδείκνυται να μη διαφέρουν πολύ των 200 β, αλλά να περιέχονται μεταξύ των ορίων 150 β-200 β.

Οι πλευρές των πολυγωνομετρικών οδεύσεων θα μετρώνται δύο φορές με χαλύβδινη μετροταινία, η δε διαφορά μεταξύ των μετρήσεων της ίδιας πλευράς δεν πρέπει να υπερβαίνει την τιμή που δίδεται από τον παρακάτω τύπο $0{,}003\ \sqrt{M} + \frac{M}{5000}$, όπου M το μήκος της πλευράς.

Το ολικό γωνιώδες σφάλμα κλίσεως πρέπει να είναι μικρότερο του 0,01 N για τις πρωτεύουσες οδεύσεις (αυτές που αρχίζουν και καταλήγουν σε τριγωνομετρικό σημείο) και 0,02 N για τις δευτερεύουσες οδεύσεις, όπου N είναι ο αριθμός των γωνιών οδεύσεως που μετρήθηκαν. Το σφάλμα παρέχεται σε εκατοστά βαθμού εκατονταδικής διαίρεσης.

Το ολικό γραφικό σφάλμα κλίσης όδευσης, που βρίσκεται από τον τύπο

$$F=\sqrt{Fx^2+Fy^2}$$

, όπου Fx και Fy τα επί τετμημένων και τεταγμένων ολικά σφάλματα, πρέπει να μην υπερβαίνει τα ανεκτά όρια που δίδονται απο τους επόμενους τύπους

$F=0{,}01\sqrt{M}+0{,}10$, για τις πρωτεύουσες οδεύσεις,

$F=0{,}02\sqrt{M}+0{,}15$ για τις δευτερεύουσες οδεύσεις, όπου M είναι το μήκος της όδευσης σε μέτρα.

Γ. Χωροστάθμιση

Το χωροσταθμικό δίκτυο το οποίο αποτελεί τη βάση της υψομετρικής αποτύπωσης σημαίνεται με μόνιμες σταθερές υψομετρικές αφετηρίες από χυτοσίδηρο εντοιχισμένες σε στερεά μόνιμα κτίρια (εκκλησίες, σχολεία κλπ). Για το σκοπό αυτό διανοίγονται κατάλληλες οπές μακριά από τους αρμούς της οικοδομής. Τα υψόμετρα των αφετηριών προσδιορίζονται μέσω χωροβάτη με χωροσταθμικές οδεύσεις. Οι αφετηρίες κατανέμονται κατά τρόπο που εξασφαλίζει τον καθορισμό του υψομέτρου σε οποιαδήποτε θέση το πολύ με δύο διαδοχικές στάσεις του χωροβάτη. Οι μεταξύ αυτών υψομετρικές διαφορές προσδιορίζονται με διπλή χωροστάθμιση. Η μεταξύ των δύο εξαγομένων διαφορά οφείλει να μην υπερβαίνει το ανεκτό όριο που δίδεται σε μέτρα από τον τύπο

$$0{,}001\ \sqrt{M} + \frac{h}{3000},$$

όπου M το μήκος της χωροσταθμικής όδευσης σε χιλιόμετρα και h το απόλυτο άθροισμα των διαφορών της στάθμης σε μέτρα. Τα υψόμετρα ανάγονται γενικά στο γενικό υψομετρικό ορίζοντα του Κράτους, με εξάρτηση του χωροσταθμικού δικτύου από κάποιο σταθερό υψομετρικό σημείο γνωστού υψομέτρου (παρακείμενης οδού ή σιδηροδρομικής γραμμής) ή και με αναγωγή στη στάθμη της θάλασσας εφόσον αυτό είναι δυνατό.

Δ. Τρόπος αποτύπωσης των εδαφικών λεπτομερειών

Οι εδαφικές λεπτομέρειες του πυκνοκατοικημένου μέρους της πόλης αποτυπώνονται με ορθογώνιες συντεταγμένες από τις πολυγωνομετρικές πλευρές με τη βοήθεια ορθογώνου. Με τον ίδιο τρόπο ορίζονται γενικά και οι θέσεις κάθε οικοδομικού έργου. Οι τετμημένες και τεταγμένες μετριούνται με κανόνες ξύλινους ή με χαλύβδινη μετροταινία αφού προηγουμένως συγκριθούν με κανονικό μέτρο.

Τα στοιχεία που πρέπει να αποτυπώνονται και στα πυκνοκατοικημένα και στα αραιοκατοικημένα τμήματα της πόλης είναι τα περιγράμματα των οικοδομικών τετραγώνων και οι εντός αυτών ακάλυπτοι χώροι, αυλές, κήποι, όλα τα μεμονωμένα ή και συνεχόμενα οικοδομήματα καθώς και τα μεταξύ αυτών γήπεδα με καθορισμό του αριθμού των ορόφων και κατάταξη αυτών σε ποιότητες (καινούργιο, ετοιμόρροπο κλπ.), οι διαχωριστικοί τοίχοι και γενικά μανδρότοιχοι, φράκτες, πηγάδια, μεγάλα δένδρα και κάθε είδους τεχνικά έργα, δεξαμενές, μεμονωμένοι τοίχοι ή τοίχοι υποστήριξης, ερείπια, αρχαία μνημεία, νεκροταφεία, υδραγωγεία, ανοιχτοί οχετοί, χαντάκια, χείμαρροι, ρυάκια κλπ. Πάντως λαμβάνεται υπόψη ότι πρέπει να απεικονίζεται και το εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων μέχρι βάθους από την υπάρχουσα οικοδομική γραμμή δέκα μέτρων τουλάχιστον και, αν είναι ανάγκη, και πιο μέσα για να επιτευχθεί άρτια παράσταση του συνόλου της κυρίας οικοδομής ώστε κατά τις διαπλατύνσεις ή ευθυγραμμίσεις που θα μελετηθούν να είναι γνωστή η σύνθεση των πλευρών των οικοδομικών τετραγώνων.

Όπου κατά τη μελέτη του ρυμοτομικού σχεδίου κριθεί αναγκαία ριζικότερη ρυμοτομία διαμέσου οικοδομικών τετραγώνων τότε, εφόσον η υπάρχουσα αποτύπωση δεν είναι επαρκής, αποτυπώνεται ολόκληρο το θιγόμενο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων με την απλούστερη τοπογραφική μέθοδο.

5. Απλούστευση τοπογραφικών εργασιών για μικρές κωμοπόλεις.

Επιτρέπεται παρέκκλιση από τις διατάξεις της παραπάνω παραγράφου εφόσον πρόκειται για οικισμούς μέχρι 2.000 κατ. Η παρέκκλιση συνίσταται σε ταχυμετρική αποτύπωση της περιοχής στην οποία θα επεκταθεί το σχέδιο. Η παρέκκλιση αυτή επιτρέπεται με τον όρο ότι θα εφαρμοσθεί αμέσως επί του εδάφους το σχέδιο ρυμοτομίας που συντάσσεται βάσει αυτής και θα αποτυπωθεί το νέο οδικό δίκτυο με τον ακριβή τρόπο που εκτίθεται στην προηγούμενη παράγραφο. Κατά την αποτύπωση αυτή επιβάλλεται και ταυτόχρονη αποτύπωση των ιδιοκτησιών που θίγονται από τη ρυμοτομία, με πλήρη αποτύπωση της καθεμίας (και κατά το μέρος που δεν ρυμοτομείται), με χαρακτηρισμό του αριθμού των ορόφων, της κατάστασης, του είδους κατασκευής και της παλαιότητας.

6. Τρόπος κατάρτισης των διαγραμμάτων των τοπογραφικών χαρτών.

Οι κατά τα προηγούμενα χάρτες συντάσσονται σε πινακίδες με διαστάσεις εξήντα επί ενενήντα εκατοστά του μέτρου (0,60Χ0,90) από χονδρό χαρτί άριστης ποιότητος επενδυμένο με ύφασμα σε κλίμακα 1:500.

Τις παραπάνω πινακίδες συνοδεύει πάντα ευρετήριο και συνοπτικό οριζοντιογραφικό και υψομετρικό (με υψομετρικές καμπύλες) διάγραμμα σε κλίμακα 1:2000, από τον οποίο παραλείπονται οι χαρακτηρισμοί οδεύσεων, στάσεων, αριθμοί, υψόμετρα κλπ. και στον οποίο περιλαμβάνεται μόνο η αποτύπωση των χωροσταθμικών καμπυλών. Εάν ο συνοπτικός αυτός χάρτης καταλαμβάνει επιφάνεια μεγαλύτερη του ενός επί ένα και μισό μέτρο (1,00Χ1,50) τότε πρέπει και αυτός να συντάσσεται σε πι-

νακίδες του παραπάνω μεγέθους και να καταρτίζεται με τον ίδιο τρόπο πρόσθετος συνοπτικός χάρτης, παραστατικός του συνόλου, σε κλίμακα που περιορίζει την επιφάνεια αυτού σε ένα επί ένα μέτρο (1,00Χ1,00).

Τον καθένα από τους παραπάνω χάρτες πρέπει να συνοδεύουν δύο (2) τουλάχιστον αντίγραφα, ένα σε ενισχυμένο διαφανές και ένα σε απλό διαφανές καλής ποιότητας. Από το αντίγραφο σε ενισχυμένο διαφανές πρέπει να παραλείπονται αριθμοί, οδεύσεις κλπ. καθώς και η υψομετρική αποτύπωση και να περιορίζεται αυτό μόνο στην αποτύπωση της οριζοντιογραφίας με μαύρη σινική μελάνη. Από το αντίγραφο σε απλό διαφανές παραλείπονται επίσης αριθμοί, χαρακτηρισμοί στάσεων κλπ., όχι όμως και η υψομετρική αποτύπωση με καμπύλες.

7. Μελέτη και έγκριση του σχεδίου και σύνταξη των οριστικών διαγραμμάτων αυτού.

α. Μετά τη σύνταξη των χαρτών σύμφωνα με τα παραπάνω καταρτίζεται η μελέτη του σχεδίου ρυμοτομίας σε ιδιαίτερο διαφανή χάρτη αυτοτελώς (χωρίς τοπογραφικά στοιχεία, οριζοντιογραφία, υψομετρία) σε κλίμακα 1:500 και 1:2.000 καθώς και στην σύμφωνα με τη παράγραφο 6 ενδεχόμενη μικρότερη κλίμακα. Τα διαγράμματα συνοδεύονται και από σχέδιο ειδικού οικοδομικού κανονισμού που διασαφηνίζει το σχέδιο ρυμοτομίας κλπ.

β. Μαζί με την παραπάνω μελέτη ρυμοτομίας πρέπει να καταρτίζεται και η δικαιολογητική της έκθεση. Σε αυτήν περιγράφονται, μεταξύ των άλλων, οι τοπικές συνθήκες εργασίες και διαβίωσης των κατοίκων, τα σχετικά με την εξωτερική συγκοινωνία με άλλες πόλεις, λιμάνια, σιδηροδρομικούς σταθμούς κλπ, η οικονομική κατάσταση του δήμου ή κοινότητας και οι προβλέψεις δημιουργίας νέων πόρων προκειμένου να αντιμετωπισθούν οι δαπάνες που απαιτούνται για την εφαρμογή του σχεδίου, οι προβλέψεις όσον αφορά την ανάπτυξη της πόλης ή κωμόπολης, οι αναλογίες μεταξύ οικοδομησίμων και κοινοχρήστων χώρων βάσει του μελετηθέντος σχεδίου και πριν από αυτό, η επιφάνεια της πόλης ή κωμόπολης καθώς και η επιφάνεια κοινοχρήστων χώρων που αναλογούν σε κάθε κάτοικο βάσει του μελετηθέντος σχεδίου και πριν από αυτό, το υφιστάμενο σύστημα ύδρευσης και αποχέτευσης των ακαθάρτων, ο προβλεπόμενος τρόπος βελτίωσης της ύδρευσης και εξυγίανσης, η περιοχή του κεντρικού (εμπορικού) τμήματος, η επάρκεια ή μη επάρκεια αυτού και η προβλεπόμενη προέκτασή του, οι πρωτεύουσες οδοί και λεπτομερώς η μάλλον επικρατούσα κατάσταση στις ιδιοκτησίες από άποψη εμβαδού και διαστάσεων σε κάθε τμήμα. Σε κάθε μελέτη η έκταση της έκθεσης πρέπει να είναι ανάλογη με τη σημασία της πόλης ή κωμόπολης στην οποία αναφέρεται πάντως όμως πρέπει σε κάθε περίπτωση να εξαντλούνται πλήρως τα παραπάνω θέματα.

γ. Αν πρόκειται για μερική τροποποίηση υφισταμένων σχεδίων η έκθεση περιορίζεται μόνο στα απολύτως σχετικά με αυτή ζητήματα και προπαντός τη δικαιολογεί εμπεριστατωμένα.

δ. Την εγκριτική του σχεδίου πράξη συνοδεύει διάγραμμα σε κλίμακα 1:2000. Είναι δυνατόν κατά την κρίση του Υπουργείου να τη συνοδεύσει και το διάγραμμα σε κλίμακα 1:500.

ε. Βάσει του εγκριθέντος σχεδίου και των λεπτομερειακών υποδείξεων της ρυμοτομίας στο διάγραμμα 1:500 (σύμφωνα με την παράγραφο 7.1) εκτελείται η εφαρμογή του στο έδαφος από το δήμο ή κοινότητα και η αποτύπωση του οριστικού λεπτομερειακού σχεδίου σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παρ. 4 του άρθρου 155. Ο πρωτότυπος τοπογραφικός χάρτης σε κλίμακα 1:500 και τα κατά την παράγραφο 6 αντίγραφα συμπληρώνονται με τα στοιχεία της παρ. 4 του άρθρου 155 και υποβάλλονται στο Υπουργείο για έλεγχο και κύρωση, ως επίσημα λεπτομερειακά αντίγραφα του κυρωθέντος σχεδίου. Μετά την κύρωση το πρωτότυπο κατατίθεται σε μέρος ασφαλές και γίνεται χρήση των αντιγράφων και αντιτύπων αυτών.

Στην περίπτωση της παρέκκλισης σύμφωνα με την παράγραφο 5, τα παραπάνω εφαρμόζονται για την αποτύπωση σύμφωνα με την ίδια παράγραφο και ο βάσει αυτής καταρτιζόμενος χάρτης χρησιμοποιείται για το παραπάνω οριστικό σχέδιο.

στ. Για οποιαδήποτε μεταγενέστερη τροποποίηση του σχεδίου που έχει συνταχθεί βάσει τοπογραφικού κλπ. χάρτη, ο οποίος έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τα παραπάνω, χρησιμοποιείται νέα πρωτότυπη πινακίδα του οριζοντιογραφικού και υψομετρικού διαγράμματος, συμπληρωμένη με την αποτύπωση της κατάστασης κατά την εποχή της τροποποίησης.

8. Στοιχεία τα οποία πρέπει να προβλέπει και λαμβάνει υπόψη η μελέτη σχεδίου.

8.α. Η μελέτη του σχεδίου ρυμοτομίας και του συναφούς οικοδομικού κανονισμού πρέπει να προβλέπει:

αα) το εσωτερικό συγκοινωνιακό δίκτυο και τη σύνδεσή του με τις εξωτερικές αρτηρίες και επιπλέον τους τύπους της κατά πλάτος τομής των οδών.

ββ) τις θέσεις που προορίζονται για την ανέγερση κτιρίων τα οποία εξυπηρετούν τις κοινές ανάγκες των κατοίκων και για τις εγκαταστάσεις που η κοινή ανάγκη καθιστά απαραίτητες ή που αποβλέπουν σε κοινωφελείς σκοπούς. Τέτοια κτίρια και εγκαταστάσεις είναι ναοί, κτίρια δημόσιων γενικά λειτουργιών, δημοτικά και κοινοτικά μέγαρα, θέατρα, βιβλιοθήκες, μουσεία, νοσοκομεία, λουτρά, γυμναστήρια και χώροι αθλοπαιδιών, σφαγεία, νεκροταφεία κλπ.

γγ) τους υπόλοιπους, εκτός από τους απαραίτητους για τη συγκοινωνία, κοινόχρηστους χώρους όπως πλατείες, άλση κλπ.

δδ) το εμπορικό τμήμα και τη μελλοντική επέκταση του.

εε) το τροχιοδρομικό δίκτυο

στστ) τα μέγιστα και ελάχιστα ύψη των κτιρίων.

ζζ) τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων σε κάθε τμήμα και την ελάχιστη επιφάνεια των οικοδομών.

ηη) τη διαφύλαξη και ανάδειξη των μνημείων με αρχαιολογική και ιστορική σημασία.

θθ) τη βιομηχανική περιοχή, δηλαδή την περιοχή που προορίζεται για την ανέγερση βιομηχανικών εγκαταστάσεων, όταν υπάρχει βιομηχανία ή και όταν προβλέπεται η ανάπτυξη της σε βαθμό που δικαιολογεί τη συγκέντρωση της σε ορισμένη περιοχή για λόγους υγιεινής, καθαριότητας, ευπρόσωπης εμφάνισης της πόλης, ευκολιών, συγκοινωνίας κλπ.

ιι) την υψομετρική διάταξη των νέων οδών και πλατειών, δηλαδή τη θέση των αξόνων του οδικού δικτύου βάσει του οποίου καθορίζεται το κατώφλι των εισόδων των οικοδομών σε σχέση με το φυσικό έδαφος.

β. Εάν από τη μελέτη προβλέπεται η αχρήστευση ορισμένων κτιρίων και εγκαταστάσεων που εξυπηρετούν κοινές ανάγκες προκειμένου να ανεγερθούν νέα, χωρίς οι χώροι που καταλαμβάνονται από τις αχρηστευόμενες εγκαταστάσεις και κτίρια να καθορίζονται ως κοινόχρη-

στοι, πρέπει να μελετάται και η διάθεση αυτών κατά τρόπο που να διευκολύνει οικονομικά την ανέγερση των νέων κτιρίων.

γ. Κατά την εκπόνηση των μελετών των σχεδίων ρυμοτομίας δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στα ακόλουθα σημεία:

-Στη διάταξη του οδικού δικτύου από άποψη αερισμού και ηλιακού φωτισμού, ώστε κάθε μέρα οι ηλιακές ακτίνες να επισκέπτονται διαδοχικά τις οικοδομές και των δύο πλευρών κάθε οδού. Η τήρηση του όρου αυτού έχει σπουδαία σημασία για τα αστικά τμήματα των πόλεων, δηλαδή για τις οδούς όπου προβλέπονται κατοικίες. Δεν πρέπει όμως να παραβλέπονται γι' αυτόν οι γενικές συγκοινωνιακές ανάγκες που εξυπηρετούνται από τις κεντρικές αρτηρίες των κεντρικών ιδίως τμημάτων.

-Στην επάρκεια του πλάτους των οδών για την εξυπηρέτηση των συγκοινωνιακών αναγκών και της υγιεινής των εκατέρωθεν κατοικιών, καθώς και στη μορφή της εγκάρσιας διατομής κάθε οδού.

-Στην ανάγκη σύνθεσης του οδικού δικτύου με τρόπο που να επιτρέπει την αμεσότερη επικοινωνία οποιουδήποτε σημείου με τα υπόλοιπα και ιδιαίτερα το κέντρο, τους σιδηροδρομικούς σταθμούς και τις εξωτερικές αρτηρίες.

-Στη δυνατότητα οικονομικής διαπλάτυνσης παλαιών οδών με διάνοιξη ασκεπών παρόδιων (αψιδωτών ή όχι) στοών κάτω από τα κτίρια.

-Στη δυνατότητα περιορισμού των δαπανών κατασκευής και συντήρησης εξωτερικών τμημάτων μεγάλων αρτηριών πριν να παρουσιαστεί ανάγκη χρησιμοποίησης όλου του πλάτους αυτών, με τον καθορισμό απλών ιδιωτικών προκηπίων μπροστά από τις οικοδομές.

-Στη δυνατότητα πλήρους εκμετάλλευσης του χώρου κατά το ύψος στα κεντρικά τμήματα των πόλεων.

-Στην ανάγκη α) η κλίση του άξονα των οδών να μην υπερβαίνει το 7%, β) να περιορίζεται η κατασκευή οδών με κλίμακες μόνο στους πρόποδες των λόφων και να επιτρέπεται αυτή μόνο εφόσον κάθε τέτοια κλιμακωτή οδός εφάπτεται και στα δύο άκρα των οικοδομικών τετραγώνων τα οποία διασχίζει με οδούς που έχουν κλίση που δεν υπερβαίνει το παραπάνω όριο.

-Στην ανάγκη να ακολουθηθεί (εφόσον είναι δυνατό) το υφιστάμενο παλαιό δίκτυο στα πυκνοδομημένα τμήματα και στη χάραξη της ρυμοτομίας σε αυτά, αν είναι δυνατόν, με τρόπο που δεν επιβάλλει την άμεση διάνοιξη οδών σε όλο το μήκος τους με κατεδάφιση κτιρίων, για να ανεγερθούν οικοδομές με βάση το νέο σχέδιο.

-Στην ανάγκη οικονομικής μελέτης που να συγκρίνει τη διάνοιξη εντελώς νέων οδών ή τη διαπλάτυνση υφισταμένων στα παραπάνω τμήματα.

-Στην ανάγκη να εξεταστεί αν ενδείκνυται εφαρμογή ριζικών μέτρων στις κεντρικές αρτηρίες του ίδιου τμήματος αντί για ημίμετρα σε ολόκληρο το οδικό δίκτυο αυτού.

-Στην ανάγκη να καθορίζονται όσο δυνατό μεγαλύτερα οικόπεδα χωρίς να παραβλέπεται η επικρατούσα μορφή ιδιοκτησίας στα παλαιά τμήματα των πόλεων και των κωμοπόλεων.

-Στην ανάγκη καθορισμού ελάχιστου όριου όγκου οικοδομών στις κεντρικότερες αρτηρίες.

-Στις σιδηροδρομικές και τις τροχιοδρομικές γενικά συγκοινωνίες (υπόγειες, εναέριες, ισόπεδες) και στην επιρροή της χάραξης αυτών στην περαιτέρω εξέλιξη της πόλης ή της κωμόπολης.

-Στις νεότερες επιστημονικές παρατηρήσεις και συζητήσεις σχετικά με την ανάπτυξη των πόλεων, ειδικά αν πρόκειται για νέες πόλεις ή για νέα τμήματα αυτών.

-Γενικά κατά τη μελέτη κάθε νέου σχεδίου πρέπει να επιδιώκονται: α) ευρεία πρόβλεψη του μέλλοντος για το πλάτος των κεντρικών αρτηριών συγκοινωνίας, β) οικονομία στη διάθεση των ελεύθερων χώρων για το δευτερεύον οδικό δίκτυο της αραιής κυκλοφορίας, γ) μεγάλοι κοινόχρηστοι χώροι για άλση, παιδικές χαρές, αθλοπαιδιές και κέντρα αναψυχής, και δ) μεγάλοι ακάλυπτοι χώροι μέσα στα οικοδομικά τετράγωνα.

Άρθρο 154

Διαδικασία έγκρισης ή αναθεώρησης-τροποποίησης σχεδίου πόλης

(άρθρο 3 ν.δ.17.7/16.8.1923, ν.δ. 29.11.1923, άρθρο 21 παρ. 1, 2, 3, 4 π.δ. 3/22.4.1929, άρθρο μόνο β.δ. 25.6./21.8.1948, άρθρο 31 παρ. 3 ν. 1577/1985)

1. Το σχέδιο πόλης πριν την έγκριση του εκτίθεται με το σχετικό τοπογραφικό χάρτη στο δημαρχείο ή κοινοτικό κατάστημα επί δεκαπέντε ημέρες. Για το γεγονός αυτό το κοινό ειδοποιείται από το δήμαρχο ή τον πρόεδρο της κοινότητας με γενική πρόσκληση που τοιχοκολλάται στα δημοσιότερα μέρη της πόλης. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλουν έγγραφα στο δήμο ή την κοινότητα τυχόν ενστάσεις τους κατ' αυτών, τις οποίες ο δήμος ή η κοινότητα είναι υποχρεωμένη να διαβιβάσει μαζί με την κατά την επομένη παράγραφο γνωμοδότηση στην αρμόδια για την έγκριση κλπ του σχεδίου αρχή.

2. Τα κατά τα παραπάνω σχέδια πόλεων με τους επεξηγηματικούς τους πίνακες και υπομνήματα εγκρίνονται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή με άλλη πράξη της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής μετά προηγούμενη γνωμοδότηση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του ΣΧΟΠ. Η γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου είναι μόνο συμβουλευτική, και η αρμόδια αρχή μπορεί σε κάθε περίπτωση μετά σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ να απορρίπτει ή και να τροποποιεί τα σχέδια που προτείνονται από τα δημοτικά και κοινοτικά συμβούλια.

3. Κάθε φορά που ζητείται γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου για την έγκριση κλπ σχεδίου πρέπει αυτή να εκδίδεται και κοινοποιείται στην αρμόδια αρχή σε προθεσμία που ορίζεται κάθε φορά από τον Δημοτικό και Κοινοτικό Κώδικα (άρθρο 1 παρ. 7 ν. 1832/1989) ή από άλλη ειδική διάταξη.

Μέσα στην ίδια προθεσμία πρέπει να τηρούνται και οι κατά την παραπάνω παράγραφο 1 διατυπώσεις. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, η αρμόδια αρχή μπορεί μετά σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ να προβαίνει στην έγκριση κλπ του σχεδίου και χωρίς τη γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή χωρίς την τήρηση των διατυπώσεων που αναφέρθηκαν.

4. Τα σχέδια ρυμοτομίας ή οι τροποποιήσεις τους που υποβάλλονται από τους δήμους ή τις κοινότητες στην αρμόδια αρχή για έγκριση, πρέπει να συνοδεύονται από τις τυχόν σχετικές ενστάσεις του κοινού με τις παρατηρήσεις των δήμων και κοινοτήτων γι' αυτές και με παραστατική επεξήγηση κάθε ένστασης στο σχέδιο.

5. Καμία τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου δεν πρέ-

πει να υποβάλλεται για έγκριση στην αρμόδια αρχή αν δεν δικαιολογείται από κάποια κοινή ανάγκη. Οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες πρέπει πάντοτε να ενημερώνονται όταν πρόκειται για μικρής έκτασης εντοπισμένες τροποποιήσεις και δυσδικαιολόγητες από την παραπάνω άποψη (δηλ. μετατόπιση ή κατάργηση οδού, διάνοιξη οδού σε οικοδομικό τετράγωνο κτλ). Για το λόγο αυτό πρέπει να καλούνται από το δήμο ή την κοινότητα σύμφωνα με τις σχετικές για την κοινοποίηση διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, και να βεβαιώνεται υπεύθυνα από το δήμο ή την κοινότητα η πρόσκληση όλων αυτών.

Εκτός από την πρόσκληση αυτή επιβάλλεται αν μεν πρόκειται για πόλη μέχρι 5.000 κατοίκους να τοιχοκολληθεί και ανακοίνωση στα δημοσιότερα μέρη της πόλης (δημαρχείο, κεντρικά καφενεία, ναοί κλπ), αν δε πρόκειται για πόλη μεγαλύτερη των 5.000 κατοίκων να δημοσιευθεί η τροποποίηση που μελετάται δύο συνεχόμενες φορές σε δύο τοπικές εφημερίδες. Αν δεν υπάρχουν εφημερίδες, η δημοσίευση γίνεται σε αυτές οι οποίες περισσότερο κυκλοφορούν στον τόπο που πρόκειται να τροποποιηθεί το σχέδιο. Η δημοσίευση στις εφημερίδες επιβάλλεται και όταν πρόκειται για γενική έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου.

6. Καμία πρόταση για τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου δεν επιτρέπεται να υποβάλεται στην αρμόδια αρχή αν ο προτείνων δεν διευκρινίζει με πληρότητα, σαφήνεια και υπεύθυνα στα σχετικά σχέδια της τροποποίησης αν με αυτές θίγονται κτίρια που έχουν ανεγερθεί με βάση το τροποποιούμενο σχέδιο ή οικόπεδα που έχουν τακτοποιηθεί με βάση αυτό και αν οικόπεδα άρτια γίνονται μη άρτια και σε καταφατική περίπτωση αν δεν καθορίζει τα ακίνητα που θίγονται. Την ίδια υποχρέωση έχει και ο δήμος ή η κοινότητα που υιοθετεί την πρόταση.

7. Οι ιδιώτες που ζητούν την τροποποίηση του σχεδίου είναι πάντα υποχρεωμένοι να προπαρασκευάζουν τα κατά το προηγούμενο άρθρο τεχνικά στοιχεία με δική τους δαπάνη και επιμέλεια και να προσκομίζουν στην αρμόδια υπηρεσία τα κατά τις προηγούμενες παραγράφους 5 και 6 στοιχεία (κοινοποιήσεις κλπ).

Άρθρο 155

Εφαρμογή σχεδίου επί του εδάφους

(άρθρο 4 παρ. 1, 2 και άρθρο 5 παρ. 1 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 18 παρ. 6, 7 π.δ. 3/22.4.1929)

1. Αν στο εγκεκριμένο σχέδιο δεν προβλέπεται η υψομετρική θέση των οδών, πλατειών και λοιπών κοινόχρηστων χώρων καθώς και γενικά των στην επιφάνεια του εδάφους βάσεων των οικοδομών, των περιτοιχισμένων ιδιωτικών πρασιών και κήπων καθορίζεται αυτή με απόφαση του οικείου νομάρχη που λαμβάνεται μετά σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού. Με τον ίδιο τρόπο τροποποιούνται τα παραπάνω υψομετρικά στοιχεία και μετά τον αρχικό καθορισμό τους.

2. Η εφαρμογή των εγκεκριμένων σχεδίων επιτρέπεται μόνον μετά τον κατά την προηγούμενη παράγραφο υψομετρικό καθορισμό.

3. Τα κατά τα παραπάνω σχέδια πόλεων μετά την έγκρισή τους εφαρμόζονται με βάση το τοπογραφικό διάγραμμα επί του οποίου συντάχθηκαν σύμφωνα με όσα ορίζονται στην επόμενη παράγραφο. Αν το εγκεκριμένο σχέδιο έχει συνταχθεί σε μικρή κλίμακα μπορεί για την εφαρμογή να αποτυπωθεί σε μεγαλύτερη με ταυτόχρονο σαφέστερο καθορισμό στην αποτύπωση αυτή των λεπτομερειών σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο. Αυτές οι αποτυπώσεις θεωρούνται ως ακριβή αντίγραφα του εγκεκριμένου σχεδίου και ισχύουν αφού κυρωθούν με απόφαση του οικείου νομάρχη που λαμβάνεται μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού. Σε περίπτωση διαφορών μεταξύ του αρχικώς εγκεκριμένου σχεδίου και των παραπάνω αντιγράφων που οφείλονται στην διαφορά της κλίμακας επικρατέστερα θεωρούνται τα αντίγραφα για τα οποία θεωρείται ότι ισχύουν οι διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.

4. Ο δήμος και η κοινότητα μετά την έγκριση του σχεδίου ρυμοτομίας ή της τροποποίησης αυτού προβαίνει στη μεταφορά του νέου ρυμοτομικού διαγράμματος στο έδαφος σημειώνοντας επί τόπου τις διασταυρώσεις ή τις αλλαγές της κατεύθυνσης των αξόνων των οδών με μόνιμη σήμανση και εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα τη θέση των σημείων αυτών με σύντομη περιγραφή τους.

Η τοποθέτηση των σημείων αυτών στη διασταύρωση των αξόνων πρέπει να γίνεται με επιμέλεια, με κατάλληλες μετρήσεις που λαμβάνονται από το διάγραμμα που εγκρίθηκε και μεταφέρονται κατάλληλα στο έδαφος ώστε να τηρηθούν οι συγκεκριμένες συνθήκες με τις οποίες χαράχτηκε η ρυμοτομία.

Στο τοπογραφικό διάγραμμα (πρωτότυπο και αντίγραφο 1:2000 και 1:500) σημειώνεται έπειτα με ευκρίνεια η θέση των παραπάνω μόνιμων σημείων των αξόνων των οδών που εξασφαλίζονται με μετρήσεις προς τα γειτονικά σταθερά σημεία (εφόσον υπάρχουν) και ταυτόχρονα σημειώνονται και τα υψόμετρα των αξόνων των νέων οδών.

Επιπλέον καθορίζονται με υπολογισμό και οι συντεταγμένες των τομών των αξόνων των νέων οδών που χαράχθηκαν καθώς και των σημείων κατά τα οποία οι άξονες των οδών αλλάζουν κατεύθυνση.

Αναγράφονται επίσης στο διάγραμμα και τα οριστικά πλέον μήκη των οικοδομικών τετραγώνων καθώς και τα πλάτη των οδών, πλατειών κλπ. με αριθμούς. Το ρυμοτομικό διάγραμμα που συμπληρώνεται έτσι αποτελεί το τελικό διάγραμμα εφαρμογής.

Τα στοιχεία του τριγωνισμού και των υπόλοιπων υπολογισμών, οι πρωτότυπες πινακίδες και γενικά όλα τα στοιχεία τοπογράφησης και χωροστάθμισης με βάση τα οποία συντάχθηκε ο χάρτης για το σχέδιο, ταξινομούνται και διαφυλάσσονται από το δήμο ή την κοινότητα σε μέρος ασφαλές για την ενδεχόμενη περίπτωση ανασύνταξης από αυτά του παραπάνω χάρτη.

Άρθρο 156

Ασυμφωνία μεταξύ εγκεκριμένου σχεδίου και της εφαρμογής του στο έδαφος

(άρθρο 1 π.δ.18/27.10.1925)

1. Εάν η αρμόδια για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσία διαπιστώσει ότι υπάρχει ασυμφωνία μεταξύ του εγκεκριμένου σχεδίου και εκείνου το οποίο εφαρμόστηκε στο έδαφος ή γενικότερα, αμφιβολία ως προς οποιοδήποτε ζήτημα σχετικό με την εφαρμογή του σχεδίου, φροντίζει να καταρτισθεί πρόχειρο σκαρίφημα. Στο σκαρίφημα αυτό πρέπει να εμφανίζεται η υφιστάμενη ανωμαλία και πώς είναι δυνατό αυτή να αρθεί με την προσαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου προς την υφιστάμενη κατάσταση (διόρθωση του σχεδίου). Οι οικοδομές που έχουν ανεγερθεί με νόμιμη άδεια λαμβάνονται πάντως υπόψη και πρέπει με τη διόρθωση να παραμείνουν άθικτες.

2. Η αρμόδια για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσία διαβιβάζει το πιο πάνω σκαρίφημα στον οικείο δήμο ή κοινότητα που αμέσως συντάσσει τοπογραφικό χάρτη της περιοχής στην οποία κατά τις υποδείξεις της υπηρεσίας εμφανίστηκαν οι ανωμαλίες. Στο χάρτη αυτό εμφανίζεται η υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και οι διορθώσεις που πρέπει να γίνουν σύμφωνα με το σκαρίφημα. Ο δήμος ή η κοινότητα διαβιβάζει στην αρμόδια για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσία το χάρτη με όλα τα σχετικά μόλις συνταχθεί. Πριν από οποιαδήποτε άλλη ενέργεια, η υπηρεσία ελέγχει αν ο χάρτης είναι επαρκής και ακριβής. Αν χρειάζεται, υποδεικνύει τη συμπλήρωσή του.

3. Οι δήμοι που είναι πρωτεύουσες νομών είναι οπωσδήποτε υποχρεωμένοι να συντάσσουν τους αναφερόμενους στην προηγούμενη παράγραφο χάρτες για τις πόλεις και τις κωμοπόλεις της περιφέρειάς τους και δεν εφαρμόζεται σε αυτούς το επόμενο εδάφιο. Εάν οι λοιποί δήμοι και κοινότητες δεν έχουν καθόλου τεχνική υπηρεσία, τους χάρτες αυτούς συντάσσει η αρμόδια για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσία. Για την εφαρμογή του παρόντος, ο δήμος ή η κοινότητα που συντηρεί με οποιοδήποτε τρόπο έστω και έναν τεχνικό υπάλληλο θεωρείται ότι έχει τεχνική υπηρεσία.

Άρθρο 157

Διόρθωση του σχεδίου

(άρθρο 2 π.δ.18/27.10.1925)

1. Η έκταση επί της οποίας υποδεικνύει τη διόρθωση του σχεδίου η αρμόδια για την εφαρμογή του υπηρεσία πρέπει να είναι όσο το δυνατόν πιο περιορισμένη. Η πρόταση της υπηρεσίας ως προς τη διόρθωση πρέπει να απορρέει από πραγματική δυσχέρεια ή την αδυναμία να χορηγηθούν άδειες που έχουν ζητηθεί για την περιτοίχιση ή ανέγερση οικοδομών σε ορισμένη θέση.

2. Τα όρια της πιο πάνω έκτασης πρέπει να καθορίζονται ανάλογα με τη φύση και το βαθμό της διόρθωσης έτσι ώστε να καθίσταται τεχνικά δυνατή η σύνδεση της διόρθωσης με τα τμήματα του σχεδίου που έχουν εφαρμοσθεί σωστά.

3. Η διόρθωση δεν πρέπει να μεταβάλει τη γενική διάταξη του εγκεκριμένου σχεδίου και να το τροποποιεί (π.χ. με την πλήρη μετατόπιση οδών σε όλο το πλάτος τους, τη διάνοιξη νέων, τη ρυμοτόμηση κτιρίων που έχουν ανεγερθεί με νόμιμη άδεια, τη μεταβολή οικοπέδων που σύμφωνα με το σχέδιο είναι οικοδομήσιμα σε μη οικοδομήσιμα), αλλά να περιορίζεται σε απλή διευθέτηση των οικοδομικών γραμμών.

4. Εάν η πραγματική κατάσταση είναι τέτοια ώστε για την εφαρμογή της παρ. 2 να απαιτείται να επεκταθεί η διόρθωση σε μεγάλη έκταση (όπως σε σύμπλεγμα πολλών οδών που διασταυρώνονται), παράλληλα δε προβλέπεται ότι για την κατάρτιση του σχετικού τοπογραφικού χάρτη απαιτείται για οποιοδήποτε λόγο πολύς χρόνος, τότε η διόρθωση εντοπίζεται προσωρινά στην οδό που βρίσκονται τα ακίνητα για την ανέγερση οικοδομών επί των οποίων έχει ζητηθεί άδεια. Στην περίπτωση αυτή καθορίζονται μόνο οι κατευθύνσεις των οικοδομικών γραμμών στην πιο πάνω οδό. Παράλληλα συνεχίζεται η σύνταξη του τοπογραφικού χάρτη για να συμπληρωθεί η διόρθωση σύμφωνα με το πνεύμα της παρ. 2.

5. Εάν για την προσαρμογή του σχεδίου στην πραγματική κατάσταση δεν αρκεί απλή διόρθωση αλλά απαιτείται τροποποίηση, αρμόδιος να επιληφθεί είναι ο οικείος δήμος ή κοινότητα. Για το σκοπό αυτό υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία σχετική πρόταση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου προκειμένου αυτή να εγκριθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, αφού προηγουμένως γνωμοδοτήσει η αρμόδια για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσία. Και στην περίπτωση όμως αυτή είναι δυνατό να εφαρμοστούν ανάλογα οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου για να μην παρεμποδίζεται η ανέγερση των οικοδομών μέχρις ότου τροποποιηθεί το σχέδιο, εάν:

α) Η μεταβολή που θα επέλθει στο σχέδιο, μολονότι συνολικά θεωρούμενη αποτελεί τροποποίησή του, δεν απομακρύνεται από την έννοια της πραγματικής διόρθωσης της παρ. 3 ως προς τις θέσεις όπου βρίσκονται τα ακίνητα για την επί των οποίων ανέγερση οικοδομών έχει ζητηθεί άδεια και

β) Ο νομάρχης διαπιστώσει, μετά από σχετική βεβαίωση του δήμου ή της κοινότητας, ότι κανένας από τους ενδιαφερόμενους γείτονες δεν θα αντιταχθεί.

Άρθρο 158

Διαδικασία διόρθωσης

(άρθρα 4 έως 7 π.δ. 18/27.10.1925, άρθρο 2 παρ. 1γ και 2 β.δ.10.5/27.6.1958)

1. Η εισήγηση της αρμόδιας για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσίας και η σχετική γνώμη του οικείου δήμου ή κοινότητας υποβάλλονται στο νομάρχη ο οποίος, αφού τις λάβει υπόψη, αποφασίζει για τη διόρθωση που πρέπει να γίνει.

2. Η απόφαση του νομάρχη με την οποία καθορίζεται η διόρθωση που πρέπει να γίνει συνοδεύεται πάντοτε από σχετικό διάγραμμα το οποίο θεωρείται ότι είναι παράρτημά της και κοινοποιείται μαζί με αντίγραφό του πιο πάνω διαγράμματος στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Η υπηρεσία είναι υποχρεωμένη μέσα σε δέκα ημέρες από την κοινοποίηση να διαβιβάσει αντίγραφο της απόφασης αυτής στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και στον οικείο δήμο ή κοινότητα. Η υπηρεσία έχει την επιμέλεια για τη σύνταξη των διαγραμμάτων που αναφέρονται στην παρούσα παράγραφο και την τήρηση σχετικού αρχείου.

3. Η αρμόδια για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσία παραπέμπει σύμφωνα με το άρθρο 156 το σκαρίφημα με τις αναγκαίες οδηγίες απ' ευθείας η ίδια στο δήμο ή την κοινότητα. Για να συντομευθεί ο χρόνος, απ' ευθείας επίσης διεξάγει η ίδια με το δήμο ή την κοινότητα όλη τη σχετική αλληλογραφία για την εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων άρθρων 156 και 157 και του παρόντος. Μόλις όμως εμφανισθεί η ανάγκη να διορθωθεί το σχέδιο, ο προϊστάμενος της πιο πάνω υπηρεσίας οφείλει πάντοτε να αναφέρει το γεγονός αυτό στον οικείο νομάρχη και να κοινοποιεί στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αντίγραφο της σχετικής προς αυτόν αναφοράς του. Η υποχρέωση αυτή επιβάλλεται και όταν η υπηρεσία πρόκειται να συντάξει η ίδια τον τοπογραφικό χάρτη και όταν πρόκειται να παραπέμψει προς τούτο στο δήμο ή την κοινότητα.

4. Όταν είναι αδύνατο να χορηγηθεί άδεια οικοδομής χωρίς να διορθωθεί προηγουμένως το σχέδιο, η αρμόδια για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσία οφείλει να εξηγήσει με λεπτομέρειες στον ενδιαφερόμενο τους λόγους

που εμποδίζουν τη χορήγηση της άδειας, τις ενέργειες που θα επακολουθήσουν για τη διόρθωση και το χρονικό διάστημα το οποίο περίπου θα απαιτηθεί γι' αυτό το σκοπό. Πληροφορεί επίσης τους ενδιαφερομένους ότι δικαιούνται να υποβάλουν τις σχετικές αντιρρήσεις τους στον οικείο νομάρχη ο οποίος τις εξετάζει προκειμένου να εκδώσει την κατά το προηγούμενο άρθρο απόφασή του.

5. Όταν ο ενδιαφερόμενος δεν αποδέχεται να αναμείνει τη διόρθωση του σχεδίου σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις η αρμόδια για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσία προτείνει στον οικείο νομάρχη να εκδώσει την προβλεπόμενη από το άρθρο 159 απόφαση για την αναστολή εφαρμογής του σχεδίου.

6. Η αρμόδια για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσία είναι αρμόδια να κρίνει αν για την προσαρμογή του σχεδίου στην πραγματική κατάσταση απαιτείται απλή διόρθωση ή τροποποίηση του σχεδίου και, γενικότερα, όσον αφορά στην εφαρμογή των σχετικών διατάξεων του άρθρου 157. Η υπηρεσία οφείλει να εξετάζει τα ζητήματα που ανακύπτουν σε κάθε περίπτωση και να μην επιδιώκει τροποποίηση του σχεδίου εάν θα αρκούσε απλή διόρθωσή του. Την τελική άποψη εκφράζει η αρχή που προΐσταται της αρμόδιας για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσίας και στην περίπτωση που και αυτή αμφιβάλλει, ο προϊστάμενος επιθεωρητής τη γνώμη του οποίου μπορεί να ζητεί η αρχή.

7. Με νομαρχιακές αποφάσεις ρυθμίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής των άρθρων 156, 157 και του παρόντος με σκοπό την απλοποίηση της αλληλογραφίας και την εξοικονόμηση του χρόνου. Με τις αποφάσεις αυτές οπωσδήποτε επιβάλλεται στους δήμους και τις κοινότητες της περιφέρειάς τους και, ιδιαίτερα, σε όσους είναι πρωτεύουσες νομού και επαρχιών, η ταχύτατη άσκηση των αρμοδιοτήτων που τους ανατίθενται με τις διατάξεις των άρθρων αυτών.

Άρθρο 159

Αναστολή οικοδομικών εργασιών και έκδοσης οικοδομικών αδειών

(άρθρα 6 και 8 του ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 1 ν. 551/1977, άρθρο 12 παρ. 5 ν. 1647/1986)

1. Εάν για την εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου, προκύψουν αμφιβολίες που οφείλονται σε ατελή εφαρμογή του ή σε ελλείψεις του σχετικού τοπογραφικού χάρτη στον οποίο αυτό συντάχθηκε καθώς και οποιεσδήποτε διαφορές που, κατά συνέπεια, παρατηρούνται μεταξύ του σχεδίου και της πραγματικής κατάστασης στο έδαφος, η αρμόδια για την έγκριση ή τροποποίηση του σχεδίου αρχή μπορεί με αιτιολογημένη απόφαση της την οποία λαμβάνει μετά τη σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ να αναστέλλει προσωρινά και μέχρι να αρθούν οι προαναφερθείσες ανωμαλίες, συνολικά ή εν μέρει, την εφαρμογή του σχεδίου και τη βάσει αυτού ανέγερση οικοδομών. Μπορεί ακόμη να καθορίζει, σε επείγουσα ανάγκη και εφόσον πρόκειται για προσαρμογή του σχεδίου στην πραγματική κατάσταση που διαμορφώθηκε εξαιτίας ατελούς εφαρμογής του σε περιορισμένη έκταση, το σχέδιο που πρέπει να εφαρμοστεί στην πραγματικότητα ανάλογα με τα δεδομένα του εγκεκριμένου σχεδίου και του βαθμού και της φύσης των ανωμαλιών. Εφόσον ο χρόνος της προσωρινής αναστολής της εφαρμογής του σχεδίου δεν υπερβαίνει τους έξη μήνες δεν μπορεί να δημιουργηθεί κανένα δικαίωμα αποζημίωσης υπέρ οποιουδήποτε και κατά του Δημοσίου και του δήμου ή της κοινότητας για τη στέρηση της ανεμπόδιστης χρήσης του ακινήτου. Εάν όμως η αναστολή εξακολουθεί και μετά την προθεσμία αυτή, υπόχρεος προς αποζημίωση των τυχόν από αυτή ζημιουμένων είναι ο οικείος δήμος ή η κοινότητα.

Κατά τα λοιπά η παραπάνω απόφαση δεν δημιουργεί κανένα δικαίωμα αποζημίωσης υπέρ οποιουδήποτε πέραν των προβλεπόμενων για τα ακίνητα που απαλλοτριώνονται από το σχέδιο που εφαρμόσθηκε.

2. Αν πρόκειται να αρχίσουν σχετικές εργασίες για την εκπόνηση νέου σχεδίου πόλης επιτρέπεται, με απόφαση της αρμόδιας αρχής που εκδίδεται μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του ΣΧΟΠ, να επιβάλλεται συνολικά ή εν μέρει και μέχρι ένα το πολύ χρόνο, η πλήρης απαγόρευση των οικοδομικών εργασιών σε όλη την πόλη και στην περιοχή της ή και σε τμήματα αυτής μόνο ή και η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών με όρους και περιορισμούς που κανονίζονται με την ίδια απόφαση.

Η παραπάνω ετήσια προθεσμία μπορεί να παραταθεί με τον ίδιο τρόπο και για δύο χρόνια αν στο μεταξύ εξακριβωθεί ότι οι εργασίες για την εκπόνηση του νέου σχεδίου προόδευσαν σημαντικά. Οι παραπάνω περιορισμοί και απαγορεύσεις δεν μπορούν να δημιουργήσουν υπέρ οποιουδήποτε δικαίωμα αποζημίωσης από το Δημόσιο και τους δήμους ή κοινότητες.

3. Για τους λόγους που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο μπορεί με απόφαση της αρμόδιας αρχής που εκδίδεται χωρίς τις διατυπώσεις της ίδιας παραγράφου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, να επιβάλλεται αναστολή των οικοδομικών εργασιών για τρίμηνο το πολύ χρονικό διάστημα. Ο χρόνος αυτός συνυπολογίζεται στον κατά την προηγούμενη παράγραφο συνολικό χρόνο των τριών χρόνων.

Άρθρο 160

Έγκριση όρων και περιορισμών δόμησης

(άρθρο 9 παρ. 1 έως 4 και άρθρο 10 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 2 παρ. 1 ν.δ. 3879/1958, άρθρο 1 α.ν. 625/1968, άρθρο 2 ν. 551/1977, άρθρο 12 ν. 651/1977, άρθρο 9 παρ. 3 και 6 ν. 960/1979, άρθρο 31 παρ. 5 ν. 1577/1985)

1. Για λόγους υγιεινής, ασφάλειας, γενικής οικονομίας της πόλης και αισθητικής, επιτρέπεται να επιβάλλονται οποιοιδήποτε όροι κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών και περιορισμοί στα οικόπεδα και στις επ' αυτών ανεγειρόμενες και επισκευαζόμενες οικοδομές στις πόλεις, κωμοπόλεις κλπ.

2. Οι κατά τα παραπάνω όροι και περιορισμοί καθορίζονται με π. δ/γματα ή άλλες πράξεις της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής που εκδίδονται μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ και κανονίζουν για κάθε τμήμα ή για κάθε οικοδομικό τετράγωνο της πόλης, κωμόπολης κλπ. 1) τα ελάχιστα επιτρεπόμενα όρια της επιφάνειας και των διαστάσεων των οικοπέδων που περιλαμβάνονται στο εγκεκριμένο σχέδιο 2) το μέγιστο και το ελάχιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών 3) τον αριθμό των ορόφων και τις ελάχιστες διαστάσεις τους ανάλογα με το σκοπό για τον οποίο προορίζονται 4) το μέγιστο της επιφάνειας κάθε οικοπέδου που μπορεί να καλυφθεί από οικοδομές 5) το συντελεστή δόμησης 6) τη θέση των οικοδομών και των συναφών με αυτές εγκαταστάσεων ύδρευσης, φωτισμού, α-

ποχέτευσης ακάθαρτων υγρών κλπ. σε σχέση με το εγκεκριμένο σχέδιο ρυμοτομίας με το οικόπεδο επί του οποίου βρίσκονται αυτές και μεταξύ τους, 7) γενικά τις δουλείες φωτισμού και αερισμού, των κτιρίων και των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων 8) τους κοινούς ελεύθερους χώρους που βρίσκονται μέσα στις ιδιοκτησίες και τις δουλείες χρήσης αυτών, 9) τα ελάχιστα όρια του μεγέθους των οικοδομών, τις περιπτώσεις κατά τις οποίες επιβάλλεται η πραγματοποίηση τουλάχιστον των ορίων αυτών και τους όρους και τον τρόπο εξασφάλισης της πραγματοποίησης αυτής, 10) τις επιβαλλόμενες σε κάθε οικοδομή, ανάλογα με τον προορισμό της εγκαταστάσεις ύδρευσης, αποχέτευσης των ακάθαρτων υγρών, θέρμανσης, αερισμού κλπ., 11) τους όρους που πρέπει να τηρούνται σε κάθε περίπτωση για λόγους ασφάλειας, υγιεινής και αισθητικής, ως προς την εσωτερική και εξωτερική γενικά διάταξη πάνω και κάτω από το έδαφος και τη θεμελίωση των οικοδομών, τις διαστάσεις τους, τις μηχανικές ή άλλου είδους εγκαταστάσεις και τις κάθε είδους πάγιες ή κινητές προσθήκες στις επιφάνειες αυτών που βλέπουν προς τους κοινόχρηστους χώρους (όπως προστεγάσματα, σκιάδες, βιτρίνες κλπ) τον τρόπο και το είδος δόμησης και τις ποιότητες, ποσότητες και τον τρόπο επεξεργασίας, σύνθεσης και χρησιμοποίησης των υλικών δόμησης, 12) τον τρόπο κατασκευής και συντήρησης των ιδιωτικών προκηπίων και κήπων και των περιτοιχισμάτων τους και 13) γενικά τους όρους και περιορισμούς με τους οποίους μπορεί να εκτελείται οποιουδήποτε είδους εργασία δόμησης.

3. Επιτρέπεται επίσης για τους λόγους που αναφέρονται στην παραγρ. 1 του παρόντος άρθρου να επιβάλλεται με π. δ/γμα ή άλλη πράξη της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής που εκδίδεται κατά την παράγραφο 2 αυτού σε συγκεκριμένες οδούς ή πλατείες ή τμήματα των πόλεων η κατασκευή των οικοδομών με στοές, είτε κατά μήκος των πεζοδρομίων, είτε και δια μέσου των οικοδομικών τετραγώνων. Με τις ίδιες πράξεις καθορίζονται το πλάτος των στοών και γενικά ο τρόπος κατασκευής τους καθώς και οι απαραίτητοι για την ανεμπόδιστη χρήση τους περιορισμοί και απαγορεύσεις, που μπορούν να επεκτείνονται και στον υπόγειο χώρο κάτω από τις στοές.

Σε περίπτωση κατασκευής στοάς κατ' εφαρμογή των παραπάνω πράξεων σε κάποια οδό ή πλατεία ή στο εσωτερικό κάποιου οικοδομικού τετραγώνου, επιτρέπεται, μόνο κατ' εξαίρεση, τροποποίηση αυτών με την κατάργηση των στοών στην οδό ή την πλατεία ή το εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου στο οποίο κατασκευάσθηκε η στοά μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ και μετά από ειδικά αιτιολογημένη κρίση αυτού, ότι η τροποποίηση αυτή δεν παραβλάπτει την ομαλή κυκλοφορία όπως αναπτύσσεται αυτή από τις ήδη υπάρχουσες στοές, ούτε ζημιώνει την οικονομία γενικά και την αισθητική του τμήματος της πόλης στο οποίο γίνεται αυτή.

4.α. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες με π. δ/τα ή άλλες πράξεις της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής επιβάλλονται στην περιοχή εγκεκριμένου σχεδίου πόλης όροι δόμησης επαχθέστεροι από εκείνους που ίσχυαν πριν, είναι δυνατό με τις εγκριτικές πράξεις να ορίζεται ότι εξακολουθούν να εφαρμόζονται οι προϊσχύοντες ευμενέστεροι όροι, αν πριν την επιβολή των νέων όρων εκδόθηκε νόμιμη άδεια της αρμόδιας αρχής ή αν υποβλήθηκαν σε αυτή όλα τα απαραίτητα στοιχεία για την έκδοση της άδειας. Στην περίπτωση αυτή η άδεια εκτελείται όπως εκδόθηκε ή εκδίδεται με βάση τα υποβληθέντα στοιχεία. Μεταγενέστερη προσθήκη με βάση τους παλαιούς όρους δόμησης δεν επιτρέπεται.

β. Στις περιπτώσεις που πριν από την επιβολή των νέων όρων δόμησης προηγήθηκαν αναστολές των οικοδομικών εργασιών οι διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζονται για τις άδειες που εκδόθηκαν ή είχε υποβληθεί αίτηση με τα απαραίτητα στοιχεία για την έκδοσή τους πριν την επιβολή της πρώτης αναστολής και όχι πριν την επιβολή των νέων όρων δόμησης.

γ. Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων είναι δυνατό να καθορίζονται ειδικές διαδικασίες, για την έκδοση των αδειών αυτών, να προσδιορίζονται τα προς τούτο όργανα, και να ρυθμίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής.

δ.αα. Σε περίπτωση μεταβολής γενικών πολεοδομικών διατάξεων ή κανονισμών σε εντός σχεδίου περιοχή, εάν είχε υποβληθεί στην πολεοδομική υπηρεσία αίτηση οικοδομικής άδειας, η οικοδομική άδεια επιτρέπεται να χορηγηθεί κατά τις προηγούμενες διατάξεις.

ββ. Η επιβολή αναστολής οικοδομικών εργασιών σε περιοχή εντός σχεδίου δεν έχει εφαρμογή σε ισχύουσες οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν μέχρι την ημέρα που αρχίζει να ισχύει η αναστολή αυτή.

5. Αυτοί που εκτελούν οποιεσδήποτε οικοδομικές εργασίες είναι υποχρεωμένοι να τηρούν τους απαιτούμενους όρους υγιεινής, ασφάλειας, συγκοινωνίας και τάξης σε σχέση με τους απασχολούμενους στις εργασίες αυτές εργάτες, με τους γείτονες και γενικά σε σχέση με το κοινό που κυκλοφορεί στους κοινόχρηστους χώρους .Οι όροι αυτοί, εφόσον δεν προβλέπονται από άλλες ειδικές διατάξεις θεσπίζονται με π. δ/γματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

6. Από τους περιορισμούς κλπ. που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο, όσοι αναφέρονται στην υγιεινή και στερεότητα επιβάλλονται αναγκαστικά και στις οικοδομές που έχουν ανεγερθεί πριν την 16.8.1923 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. δ/γματος της 17.7.1923) εφόσον αυτό είναι τεχνικά δυνατό, ενώ οι υπόλοιποι μπορούν να εφαρμόζονται και σε αυτές τις οικοδομές συνολικά ή εν μέρει σε όσες περιπτώσεις οριστεί ειδικά με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Αρμόδια να αποφανθεί αν είναι τεχνικά δυνατή η εφαρμογή των περιορισμών που αναφέρονται στην υγιεινή και την ασφάλεια είναι η αρμόδια για την εφαρμογή του παρόντος κεφαλαίου υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων σε περίπτωση δε ενστάσεων των ενδιαφερομένων αποφασίζει ανέκκλητα ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Πάντως η επιβολή των περιορισμών αυτών δεν δημιουργεί κανένα δικαίωμα αποζημίωσης υπέρ οποιουδήποτε και ο ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να προβαίνει στην εκτέλεση των σχετικών για την πραγματοποίηση των εργασιών με δική του δαπάνη και φροντίδα μέσα στην προθεσμία που δίνεται σε αυτόν από την υπηρεσία.

7. Όσες διατάξεις των παραπάνω παρ. 1 και 2 προϋποθέτουν την ύπαρξη εγκεκριμένου σχεδίου, μπορούν να εφαρμόζονται ανάλογα και σε πόλεις, κωμοπόλεις κλπ,

που δεν έχουν ακόμα εγκεκριμένο σχέδιο ή σε οικοδομές που βρίσκονται έξω από τις πόλεις κλπ. με τον τρόπο που ορίζεται κάθε φορά με π. διάταγμα, που εκδίδεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παρ. 2 του παρόντος άρθρου. Στην περίπτωση αυτή μπορεί να ορίζεται, εκτός των άλλων, το όριο των οικοδομήσιμων χώρων μέσα στις ιδιοκτησίες και πέραν των υφιστάμενων κοινοχρήστων οδών, πλατειών κλπ. σε βάθος μέχρι τρία μέτρα από αυτές.

8. Αν με την εφαρμογή των περιορισμών των προηγούμενων παρ. 1, 2 και 3, λόγω της μείωσης του χώρου που μπορεί να οικοδομηθεί επέρχεται στο ακίνητο ζημιά σε σχέση με άλλα γειτονικά ακίνητα στα οποία για οποιοδήποτε λόγο δεν εφαρμόσθηκαν οι προαναφερόμενοι περιορισμοί και αυτά ωφελούνται με οποιοδήποτε τρόπο από τη ζημιά αυτή, μπορεί να επιβάλλεται στους ιδιοκτήτες των ωφελουμένων ακινήτων χρηματική εισφορά με π. δ/γμα που εκδίδεται, μία φορά για κάθε πόλη, κωμόπολη κλπ. ή για κάθε τμήμα αυτών, με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Η φύση των ζημιών και ωφελειών, ο τρόπος καθορισμού αυτών και του ποσού των εισφορών σε κάθε περίπτωση καθώς και ο τρόπος καταβολής τους κανονίζονται με τα ίδια διατάγματα μετά από σχετική γνώμη του ΣΧΟΠ.

Η κατά τα παραπάνω εισφορά παύει συνολικά ή εν μέρει από το χρόνο κατά τον οποίο τα τμήματα της οικοδομής που αντίκειται στους παραπάνω όρους και περιορισμούς καταστούν ετοιμόρροπα και άχρηστα και παύει οριστικά όταν τα τμήματα αυτά κατεδαφιστούν.

Άρθρο 161

Χρήσεις γης

(άρθρα 11 και 12 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Με π. δ/γματα ή άλλες πράξεις της κατά περίπτωση αρχής που εκδίδονται μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ είναι δυνατό:

α) Να ρυθμίζεται το είδος της χρήσης των οικοδομών ανάλογα με τη θέση, τις διαστάσεις και τη διάταξη, γενικά, των κτιρίων καθώς και να απαγορεύεται να χρησιμοποιούνται επικίνδυνες και ανθυγιεινές οικοδομές για ορισμένους σκοπούς.

β) Να απαγορεύεται, για λόγους γενικότερων κοινωνικών αναγκών, να χρησιμοποιούνται τα κτίρια που περιλαμβάνονται σε ορισμένα τμήματα των πόλεων, κωμών κλπ. και η περιοχή τους ή και ολόκληροι συνοικισμοί για ορισμένους σκοπούς (π.χ. νοσοκομεία και κλινικές μέσα σε κέντρα αναψυχής κλπ), μολονότι από τη χρησιμοποίηση αυτή δεν μπορεί να διατρέξει κανένα κίνδυνο η δημόσια υγεία και ασφάλεια.

γ) Να επιβάλλονται στους ιδιοκτήτες οικοδομών υποχρεώσεις για την καλή συντήρηση των οικοδομών τους και των συναφών με αυτές εγκαταστάσεων κάθε φύσης και των γύρω από αυτές προκηπίων, αυλών, κήπων και περιτοιχισμάτων. Οι υποχρεώσεις αυτές επιβάλλονται για λόγους υγιεινής, ασφάλειας, ευπρόσωπης παράστασης και δυνατότητας χρησιμοποίησης των οικοδομών σύμφωνα με τον σκοπό για τον οποίο έχουν διατεθεί.

2. Είναι δυνατό σε ορισμένα τμήματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης (βιομηχανικά τμήματα) να επιβάλλεται η ανέγερση των κτιρίων που είναι αναγκαία για τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις και αποθήκες α) όταν οι εγκαταστάσεις αυτές δεν μπορούν να βρίσκονται μέσα ή κοντά σε κατοικημένες Περιοχές σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές γι' αυτές διατάξεις για την υγιεινή, την ασφάλεια κλπ και β) όταν η συγκέντρωση αυτών σε ορισμένες θέσεις θεωρείται αναγκαία εξαιτίας της διαρρύθμισης με το σχέδιο πόλης της οργανικής διάταξης της πόλης και του καθορισμού κάθε θέσης για ορισμένους κοινωνικούς σκοπούς.

Η αλλαγή της θέσης της εγκατάστασης σύμφωνα με την παραπάνω πρώτη περίπτωση δεν δημιουργεί υπέρ οποιουδήποτε κανένα δικαίωμα αποζημίωσης κατά του Δημοσίου και του δήμου ή της κοινότητας.

Για τη δεύτερη περίπτωση μπορεί να ορισθεί η πληρωμή αποζημίωσης, της οποίας το είδος, ο τρόπος υπολογισμού και οι υπόχρεοι καταβολής κανονίζονται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄

ΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΟΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

Άρθρο 162

Γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης

(άρθρο 17 ν.δ.17.7./16.8.1923, άρθρο μόνο παρ. 6 ν.δ. 3/17.12.1925, άρθρο 1 ν. 3976/1929, άρθρο 1 π.δ. 24/31.5.1985)

1. Η δόμηση εκτός των αναφερόμενων στο άρθρο 181 ζωνών υπόκειται στους περιορισμούς του άρθρου 160, οι οποίοι καθορίζονται με π.δ/τα που εκδίδονται μετά γνώμη του ΚΣΧΟΠ. Οι περιορισμοί αυτοί αποσκοπούν στην παρεμπόδιση δημιουργίας συνοικισμών χωρίς να έχει προηγουμένως εγκριθεί το σχέδιό τους. Εξαιρείται η περίπτωση της δόμησης δίπλα σε σιδηροδρομικές γραμμές και σε αναγνωρισμένες διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς, η οποία διέπεται από τις σχετικές με τη δόμηση εντός των ζωνών διατάξεις του άρθρου 181.

2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων που βρίσκονται εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων ή εκτός των ορίων των νόμιμα υφιστάμενων πριν από το έτος 1923 οικισμών που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου ή εκτός των ορίων των οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκων καθορίζονται, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά για κάθε περιοχή από ειδικές διατάξεις, ως εξής:

Ι.α) ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ.

β) για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται:

ελάχιστο πρόσωπο : σαράντα πέντε (45) μέτρα
ελάχιστο βάθος : πενήντα (50) μέτρα
ελάχιστο εμβαδόν : τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ.

ΙΙ. Κατά παρέκκλιση από την προηγούμενη παράγραφο θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα:

α) τα γήπεδα που βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν την 24.4.1977, ημέρα δημοσίευσης του από 5.4.1977 π. δ/τος (Δ΄ 133), ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.

β) τα γήπεδα που την 31.5.1985, ημέρα δημοσίευσης του από 24.5.1985 π. δ/τος (Δ΄ 270), είχαν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές ο-

δούς, καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον έχουν:

αα) τα γήπεδα που υπάρχουν τη 12.11.1962, ημέρα δημοσίευσης του από 24.10.1962 β.δ. (Δ΄ 142):

ελάχιστο πρόσωπο: δέκα (10) μέτρα

ελάχιστο βάθος: δέκα πέντε (15) μέτρα

ελάχιστο εμβαδόν: επτακόσια πενήντα (750) τ.μ.

ββ) τα γήπεδα που υπάρχουν τη 12.9.1964, ημέρα δημοσίευσης του από 21.7.1964 β.δ. (Δ΄ 141):

ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι (20) μέτρα

ελάχιστο βάθος: τριάντα πέντε (35) μέτρα

ελάχιστο εμβαδόν: χίλια διακόσια (1.200) τ.μ.

γγ) τα γήπεδα που υπάρχουν τη 17.10.1978, ημέρα δημοσίευσης του από 6.10.1978 π.δ. (Δ΄ 538):

ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι πέντε (25) μέτρα

ελάχιστο βάθος: σαράντα (40) μέτρα

ελάχιστο εμβαδόν: δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.

δδ) τα γήπεδα που δημιουργήθηκαν από τη 17.10.1978 μέχρι την 31.5.1985:

ελάχιστο εμβαδόν : τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ.

Ως δημοτικές ή κοινοτικές οδοί για την εφαρμογή του παρόντος, θεωρούνται οι οδοί που ενώνουν οικισμούς του ίδιου δήμου ή κοινότητας μεταξύ τους ή οικισμούς όμορων δήμων ή κοινοτήτων ή με διεθνείς, εθνικές ή επαρχιακές οδούς. Σε περίπτωση που μεταξύ των προαναφερόμενων οικισμών υπάρχουν περισσότερες από μία δημοτικές ή κοινοτικές οδοί που συνδέουν αυτούς, οι διατάξεις της παρούσας περίπτωσης εφαρμόζονται μόνο σε γήπεδα που έχουν πρόσωπο στην κυριότερη από τις οδούς αυτές. Η αναγνώριση των οδών αυτών σε κυριότερες ή μοναδικές, γίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού.

γ) άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα που ελαττώνονται μετά από απαλλοτρίωση ή διάνοιξη διεθνών, εθνικών ή επαρχιακών οδών, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον μετά την ελάττωση αυτή έχουν τα όρια αρτιότητας και τις υπόλοιπες προϋποθέσεις των γηπέδων των προηγούμενων περιπτώσεων α και β.

δ) σε περιπτώσεις αναδασμών τα γήπεδα που δημιουργούνται και δίνονται σε δικαιούχους σε ανταλλαγή άρτιων και οικοδομήσιμων γηπέδων θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον μετά τον αναδασμό αυτόν έχουν τα όρια αρτιότητας και τις προϋποθέσεις των γηπέδων των προηγούμενων περιπτώσεων α και β.

3. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) της επιφάνειας τους.

4. Το κτίριο που ανεγείρεται εντός του γηπέδου πρέπει να είναι ενιαίο. Επιτρέπεται η διάσπαση αυτού σε περισσότερα κτίρια μόνο μετά από γνώμη της αρμόδιας ΕΠΑΕ.

5. Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται ως εξής:

α) από τα όρια του γηπέδου: δέκα πέντε (15) μέτρα τουλάχιστον.

β) κατά παρέκκλιση:

αα) αν πρόκειται για ανέγερση κατοικίας σε γήπεδα που υπάρχουν τη 15.4.1981, ημέρα δημοσίευσης του από 27.3.1981 π. δ/τος (Δ΄ 209), με ελάχιστο εμβαδόν τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ., οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε επτά και μισό (7,50) μέτρα, εφόσον δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση αν τηρηθεί η απόσταση των δέκα πέντε (15) μέτρων. Το μέγιστο πλάτος του κτιρίου στην περίπτωση αυτή δεν πρέπει να υπερβαίνει τα δέκα (10) μέτρα.

ββ) οι πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις των κατά παρέκκλιση άρτιων και οικοδομήσιμων γηπέδων της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου ορίζονται σε δύο και μισό (2,50) μέτρα τουλάχιστον για τα γήπεδα της υποπερίπτωσης α.α της περίπτωσης β και σε πέντε (5) μέτρα τουλάχιστον για τα γήπεδα της περίπτωσης α και των υποπεριπτώσεων ββ και γγ της περίπτωσης β. Για τα γήπεδα της περίπτωσης β οι αποστάσεις αυτές ισχύουν μόνο εφόσον τα μήκη προσώπου και βάθους του γηπέδου είναι μικρότερα των:

-είκοσι (20) μέτρων για το πρόσωπο και τριάντα πέντε (35) μέτρων για το βάθος, για τα γήπεδα της υποπερίπτωσης αα της περίπτωσης β και

-σαράντα πέντε (45) μέτρων για το πρόσωπο και πενήντα (50) μέτρων για το βάθος, για τα γήπεδα των υποπεριπτώσεων ββ και γγ της ίδιας περίπτωσης β.

γγ) οι διατάξεις της προηγούμενης υποπερίπτωσης ββ εφαρμόζονται ανάλογα και για τα γήπεδα των περιπτώσεων γ και δ της παρ. 2 του παρόντος άρθρου.

γ) οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται από το όριο της ζώνης απαλλοτρίωσης για σιδηροδρομική γραμμή σε δεκαπέντε (15) μέτρα τουλάχιστον και σε δέκα (10) μέτρα τουλάχιστον από την όχθη ρέματος με την επιφύλαξη του άρθρου 349 ή από το όριο δασικής έκτασης.

Οι αποστάσεις αυτές υπερισχύουν των αποστάσεων της προηγούμενης περίπτωσης β για γήπεδα που το όριο της ιδιοκτησίας ταυτίζεται με το όριο της ζώνης απαλλοτρίωσης για σιδηροδρομική γραμμή, όχθη ρέματος ή όριο δασικής έκτασης.

6. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης των γηπέδων ορίζεται σε δύο δέκατα (0,2).

7. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) και το μέγιστο ύψος αυτών μετρούμενο από το γύρω έδαφος αυτών (φυσικό ή διαμορφωμένο), σε επτά και μισό (7,50) μέτρα.

Πάνω από το κατά τα παραπάνω καθοριζόμενο μέγιστο ύψος επιτρέπεται μόνο η κατασκευή στηθαίου, τυχόν φωταγωγών ύψους μέχρι τριάντα εκατοστών (0,30) και καπνοδόχων.

Σε περιπτώσεις κατασκευής κεκλιμένης στέγης, το κατά τα παραπάνω μέγιστο ύψος προσαυξάνεται κατά ένα μέτρο και είκοσι εκατοστά (1,20).

8. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος σε υποστυλώματα (PILOTIS) κατά την έννοια του άρθρου 248 παρ. 1Βι.

9. Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους, κανένα σημείο του κτιρίου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των επτά μέτρων και μισό (7,50) και σε καμία όψη του κτιρίου δεν επιτρέπεται να εμφανίζονται περισσότεροι από δύο όροφοι από το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος.

10. Ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει από το περίγραμμα του ισογείου του κτιρίου με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο άρθρο 322 παρ. 3β.

11. Όταν τα γήπεδα περιλαμβάνονται στη ζώνη που ορίζεται στο άρθρο 181 δεν επιτρέπεται τα κτίρια που ανεγείρονται να τοποθετούνται μέσα στο πλάτος των ιδεατών επεκτάσεων των εγκεκριμένων οδών του οικισμού.

12. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίζονται με τις προηγούμενες παραγράφους εφαρμόζονται εφόσον στα επόμενα άρθρα δεν ορίζεται διαφορετικά για κάθε κατηγορία κτιρίων.

Άρθρο 163

Κτίρια γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπτηνοτροφικά και υδατοκαλλιεργειών, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές και θερμοκήπια

(άρθρο 2 παρ. 1, 2, 4 και 5 π.δ. 24/31.5.1985, παρ. 2 και 3 απόφασης 88217/3752/5.1/17.2.1987, π.δ. 29.12.1989/22.1.1990, άρθρο 1 παρ.1 π.δ. 21.6/11.7.1991, άρθρο 1 παρ.1 π.δ. 11/21.1.1994)

1. Κτίρια που προορίζονται για γεωργοκτηνοτροφικές, γεωργοπτηνοτροφικές ή υδατοκαλλιεργητικές εγκαταστάσεις (ιχθυοκαλλιεργειών, οστρακοκαλλιεργειών και καλλιεργειών λοιπών υδρόβιων οργανισμών), καθώς και εγκαταστάσεις αποθήκευσης λιπασμάτων, φαρμάκων, ιχθυοτροφών, γεωργικών και αλιευτικών εφοδίων, γεωργικών και αλιευτικών προϊόντων, στέγαστρα σφαγής ζώων, δεξαμενές από οποιοδήποτε υλικό, ενδιαιτήματα και ιατρεία μικρών ζώων, επιτρέπεται να κατασκευάζονται κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 162 με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας και γνώμη του αρμόδιου ΣΧΟΠ της περιφέρειας.

Η παρέκκλιση αφορά:

α) στην ανέγερση περισσότερων από ένα κτίρια επί του γηπέδου.

β) στο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου που δεν μπορεί να υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφάνειάς του.

γ) στο ύψος των κτιρίων.

δ) στις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου οι οποίες δεν μπορούν να μειωθούν περισσότερο από το προβλεπόμενο ύψος των κτιρίων και οπωσδήποτε όχι λιγότερο από πέντε (5) μέτρα.

ε) στο συντελεστή δόμησης του γηπέδου που δεν μπορεί να υπερβαίνει τα εννέα δέκατα (0,9). Ο συντελεστής όγκου των παραπάνω αναφερομένων κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει τον αριθμό 3,3.

στ) στο εμβαδόν, το πρόσωπο και το βάθος του γηπέδου.

2.α. Εγκαταστάσεις ξηραντηρίων καπνών Βιρτζίνια καθώς και θερμοκήπια για την καλλιέργεια λουλουδιών και κηπευτικών προϊόντων σύμφωνα με τις εγκεκριμένες μελέτες - τύπους του Υπουργείου Γεωργίας ή της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος (ΑΤΕ), κατασκευάζονται χωρίς άδεια και περιορισμό ως προς το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου και τον αριθμό των κατασκευών.

β. Κατεξαίρεση των διατάξεων του προηγούμενου εδαφίου, προκειμένου για την κατασκευή θερμοκηπίων από σκληρό υλικό, οι αποστάσεις τους από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε δύο και μισό (2,50) μέτρα. Το μέγιστο ύψος του θερμοκηπίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα πέντε και μισό (5,50) μέτρα.

Επιτρέπεται παρέκκλιση από το παραπάνω καθοριζόμενο μέγιστο ύψος, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη της αρμόδιας διεύθυνσης του Υπουργείου Γεωργίας και του αρμόδιου ΣΧΟΠ της περιφέρειας.

3. Το ύψος των φυλακίων, που προορίζονται για πυροπροστασία δασικών κτλ. εκτάσεων και κατασκευάζονται από κρατικές υπηρεσίες, καθορίζεται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας. Το ύψος αυτό δεν μπορεί να υπερβεί τα 20 μέτρα.

4. Κτίρια που ανεγείρονται από το Υπουργείο Γεωργίας εκτός δασών και δασικών εκτάσεων για στέγαση του προσωπικού που ασχολείται με την εκμετάλλευση και προστασία των δασών, καθώς και για την αποθήκευση υλικών και μηχανημάτων, επιτρέπεται να ανεγείρονται κατά παρέκκλιση του άρθρου 162. Η παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, μετά από γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας και του αρμόδιου ΣΧΟΠ της περιφέρειας. Η παρέκκλιση αφορά:

α) στην ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων και τη διασπορά τους στο γήπεδο.

β) στον αριθμό ορόφων που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τους τρεις (3) και στο ύψος το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δέκα (10) μέτρα.

γ) στις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από το ύψος των κτιρίων και σε κάθε περίπτωση όχι μικρότερες από πέντε (5) μέτρα.

δ) στο ποσοστό κάλυψης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το δεκαπέντε τοις εκατό (15%) της επιφάνειας του γηπέδου.

ε) στο συντελεστή δόμησης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα τρία δέκατα (0,3) με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια ορόφων των κτιρίων δεν υπερβαίνει τα τρεις χιλιάδες (3.000) τ.μ.

5. Για κτίρια αποθηκών οριζοντίου τύπου ή κατακόρυφου τύπου (SILOS) καθώς και για δεξαμενές που προορίζονται για αποθήκευση γεωργικών προϊόντων, λιπασμάτων, φαρμάκων και άλλων γεωργικών εφοδίων που κατασκευάζονται από την ΑΤΕ ή γεωργικές συνεταιριστικές οργανώσεις ή νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή ανώνυμες εταιρείες στις οποίες μετέχει η ΑΤΕ ή συνεταιρισμοί, ορίζονται οι παρακάτω όροι και περιορισμοί δόμησης:

α) ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου: δέκα (10) μέτρα.

β) μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου: τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφανείας αυτού.

γ) μέγιστος αριθμός ορόφων για τις αποθήκες κατακόρυφου τύπου (SILOS) και τις δεξαμενές: ένας (1) και για τα κτίρια αποθηκών οριζοντίου τύπου: δύο (2).

δ) μέγιστο ύψος κτιρίων δέκα (10) μέτρα. Το ύψος αυτό σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης προσαυξάνεται κατά ένα και μισό (1,50) μέτρο. Η προσαύξηση αυτή στην περίπτωση των αποθηκών κατακόρυφου τύπου (SILOS) μπορεί να φθάσει τα τέσσερα (4) μέτρα προκειμένου να τοποθετηθεί εντός αυτής μηχανισμός που βεβαιώνεται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας.

ε) ο μέγιστος συντελεστής δόμησης του γηπέδου ορίζεται σε έξι δέκατα (0,6) και ο συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης σε 3,3.

στ) επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων από ένα κτιρίων (ή εγκαταστάσεων) εντός του ίδιου γηπέδου.

Άρθρο 164

Αντλητικές εγκαταστάσεις - υδατοδεξαμενές - φρέατα

(άρθρο 3 π.δ. 24/31.5.1985)

1. Η ανόρυξη φρεάτων και η κατασκευή αντλητικών εγκαταστάσεων και υδατοδεξαμενών επιτρέπονται ανεξάρτητα από την αρτιότητα του γηπέδου, με τους παρακάτω όρους και περιορισμούς δόμησης:

α) τα κτίσματα για στέγαση των αντλητικών εγκαταστάσεων πρέπει να έχουν τις απολύτως απαραίτητες για το σκοπό αυτό διαστάσεις και μέγιστο ύψος δύο και μισό (2,50) μέτρα. Στα παραπάνω κτίρια δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 162 παρ. 5 εδάφιο α.

Τα παραπάνω ισχύουν εφόσον τα φρέατα δεν εμπίπτουν στις απαγορευτικές διατάξεις του Υπουργείου Γεωργίας.

β) το μέγιστο ύψος των υδατοδεξαμενών ορίζεται:

σε δύο και μισό (2,50) μέτρα όταν κατασκευάζονται στο έδαφος και σε ένδεκα (11) μέτρα όταν κατασκευάζονται σε υποστυλώματα.

Η απόσταση των υδατοδεξαμενών από τα όρια του γηπέδου ορίζεται σε πέντε (5) μέτρα.

2. Στις περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου 1 απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας νομαρχίας στην οποία βεβαιώνεται ότι:

α) στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι επιβεβλημένη η κατασκευή κτίσματος στέγασης αντλητικών εγκαταστάσεων ή και υδατοδεξαμενής.

β) οι ζητούμενες διαστάσεις των παραπάνω κατασκευών είναι οι ελάχιστες απολύτως αναγκαίες για το σκοπό που προορίζονται.

γ) επιβάλλεται η κατασκευή υδατοδεξαμενής σε υποστυλώματα, εφόσον πρόκειται για την περίπτωση αυτή.

Άρθρο 165

Βιομηχανικές εγκαταστάσεις

(άρθρο 4 πλην της παρ. 2 π.δ. 24/31.5.1985, άρθρο 1 π.δ. 6/13.8.1986, παρ. 4 απόφασης 88217/3752/5.1/17.2.1987, άρθρο 1 π.δ. 7/27.3.1991, άρθρο 1 παρ. 2 και 3 π.δ. 21.6/11.7.1991)

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις για την εφαρμογή του παρόντος θεωρούνται τα βιομηχανικά κτίρια, καθώς και οι αποθήκες και δεξαμενές που κατασκευάζονται στο ίδιο γήπεδο. Για τη χωροθέτηση αυτών εφαρμόζονται οι διατάξεις της ΚΥΑ 69269/5387/1990.

2. Γύρω από πόλεις και οικισμούς με πληθυσμό μεγαλύτερο από 2.000 κατοίκους σύμφωνα με την τελευταία κάθε φορά απογραφή και σε ζώνη που εκτείνεται σε πλάτος 700 μέτρα, για πόλεις και οικισμούς με πληθυσμό από 2.001 μέχρι και 10.000 κατοίκους και 1.000 μέτρα για πόλεις με πληθυσμό πάνω από 10.000 κατοίκους απαγορεύεται η ανέγερση νέων βιομηχανικών εγκαταστάσεων κατηγορίας ΑΙ και ΑΙΙ της ΚΥΑ 69269/5387/1990.

Η απόσταση αυτή μετράται από το τέλος του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή από τα όρια των οικισμών που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου.

Σε περιπτώσεις γηπέδων που εκτείνονται εντός και εκτός της παραπάνω ζώνης, το εντός της ζώνης αυτής τμήμα λαμβάνεται υπόψη μόνο κατά τον έλεγχο της αρτιότητας και όχι κατά τον υπολογισμό των μεγεθών εκμετάλλευσης του γηπέδου.

3. Κατεξαίρεση των απαγορεύσεων της προηγούμενης παραγράφου επιτρέπεται η κατασκευή νέων εγκαταστάσεων εφόσον αυτές δεν απαγορεύονται από άλλες διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, και εάν μέχρι την 31.5.1985, (ημέρα δημοσίευσης του από 24.5.1985 π. δ/τος) έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια ή έχει υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία η σχετική αίτηση, συνοδευόμενη από τα απαιτούμενα δικαιολογητικά.

4. Καθορίζονται οι παρακάτω όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων για την ανέγερση βιομηχανικών εγκαταστάσεων:

α) ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων ή εγκαταστάσεων από τα όρια του γηπέδου δέκα (10) μέτρα.

αα) κατά παρέκκλιση της παραπάνω διάταξης, εάν μετά την τήρηση της απόστασης των δέκα (10) μέτρων δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση, οι αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

- για γήπεδα που βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων ή εκείνα τα οποία είχαν μέχρι την 27.4.1977 ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ. η απόσταση του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζεται σε πέντε (5) μέτρα.

- για γήπεδα, όπως αυτά ορίζονται από την περίπτωση β της παρ. 2 του άρθρου 162 οι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σύμφωνα με την υποπερίπτωση ββ της παρ. 5 του άρθρου 162.

-για γήπεδα άρτια κατά κανόνα, τα οποία υπάρχουν πριν την 31.5.1985, οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε πέντε (5) μέτρα.

Το μέγιστο πλάτος του κτιρίου στις παραπάνω περιπτώσεις δεν πρέπει να υπερβαίνει τα δέκα (10) μέτρα.

β) μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφανείας τους.

Σε περίπτωση ανέγερσης αποθηκών κατακόρυφου τύπου (SILOS) συναρμολογούμενων (βιδωτών), βιομηχανικών αποθηκών επίσης συναρμολογούμενων, δεξαμενών υγρών καυσίμων, μέγιστο ποσοστό κάλυψης σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειάς τους.

γ) μέγιστος αριθμός ορόφων τρεις (3), με μέγιστο ύψος ένδεκα (11) μέτρα, μετρούμενο από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος.

δ) ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου ορίζεται σε εννέα δέκατα (0,9) και ο συντελεστής της κατ' όγκο εκμετάλλευσης σε 3,3.

ε) επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων από ένα κτιρίων στο γήπεδο.

5.α. Κατά παρέκκλιση του εδαφ. γ της προηγούμενης παρ. 4, επιτρέπεται η υπέρβαση του ύψους για την ανέγερση νέων βιομηχανικών εγκαταστάσεων, όταν η υπέρβαση αυτή είναι αναγκαία για την τοποθέτηση ή για τη διέξοδο ψηλών μηχανημάτων.

β. Η παραπάνω παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του Υπουργείου Ανάπτυξης και του αρμόδιου ΣΧΟΠ της περιφέρειας.

γ. Κατεξαίρεση χωρίς τη διαδικασία του προηγούμενου εδαφ. β είναι δυνατή η υπέρβαση του ύψους για την ανέγερση αποθηκών κατακόρυφου τύπου (SILOS) συναρμολογούμενων (βιδωτών), δεξαμενών υγρών καυσίμων, καθώς και καμινάδων βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Το ύψος αυτό δεν μπορεί να υπερβαίνει τα τριάντα δύο (32) μέτρα.

6. Επίσης επιτρέπεται κατά παρέκκλιση των διατάξεων της παραγράφου 4 του άρθρου αυτού, η επέκταση υφιστάμενων βιομηχανικών εγκαταστάσεων μετά από τριετή τουλάχιστον λειτουργία που βεβαιώνεται από το Υπουργείο Ανάπτυξης.

Η παρέκκλιση αναφέρεται στο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου, το οποίο δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφανείας αυτού, το ύψος, το συντελεστή δόμησης ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ένα και δύο δέκατα (1,2) και τις αποστάσεις των

κτιρίων ή εγκαταστάσεων από πλάγια και οπίσθια όρια του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από πέντε (5) μέτρα.

Η παρέκκλιση αυτή εγκρίνεται σύμφωνα με τη διαδικασία που αναφέρεται στην περίπτωση β της προηγούμενης παραγράφου.

7. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας που εκδίδεται μετά από γνώμη του Οργανισμού Σιδηροδρόμων Ελλάδος (ΟΣΕ), επιτρέπεται η ανέγερση ή επέκταση βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, ψυγείων, διαλογητηρίων φρούτων κοντά σε σιδηροδρομικές γραμμές και σε απόσταση μικρότερη των δέκα πέντε (15) μέτρων από το όριο της ζώνης απαλλοτρίωσης για τη σιδηροδρομική γραμμή.

8. Επίσης επιτρέπεται η ανέγερση ή επέκταση κτιρίων ψυγείων διαλογητηρίων φρούτων κατά παρέκκλιση των διατάξεων της παραγράφου 4, του άρθρου αυτού για το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου το οποίο δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το σαράντα πέντε τοις εκατό (45%) της επιφανείας του και τις αποστάσεις των κτιρίων από τα πλάγια και οπίσθια όρια του γηπέδου οι οποίες δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες των 5 μέτρων.

Η παραπάνω παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του Υπουργείου Ανάπτυξης και του αρμόδιου ΣΧΟΠ της περιφέρειας.

9.α. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού εφαρμόζονται και για εγκαταστάσεις μεταλλείων ή λατομείων με τις εξής τροποποιήσεις:

Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων αυτών ορίζεται σε τέσσερις (4) και το μέγιστο ύψος αυτών σε δέκα τέσσερα και μισό (14,50) μέτρα.

Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται η υπέρβαση του ύψους για την ανέγερση νέων εγκαταστάσεων μεταλλείων ή λατομείων όταν η υπέρβαση αυτή είναι αναγκαία για την τοποθέτηση ή για διέξοδο ψηλών μηχανημάτων ή όταν ανεγείρονται αποθήκες κατακόρυφου τύπου (SILOS) . Επίσης κατά παρέκκλιση, επιτρέπεται η αύξηση του αριθμού των ορόφων και του ύψους για την ανέγερση νέων εγκαταστάσεων μεταλλείων ή και λατομείων, όταν η υπέρβαση αυτή επιβάλλεται από τη φύση της παραγωγικής διαδικασίας που απαιτείται κάθε φορά.

β. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του Υπουργείου Ανάπτυξης και του αρμόδιου ΣΧΟΠ της περιφέρειας.

Άρθρο 166

Γραφεία - Καταστήματα

(άρθρο 5 π.δ. 24/31.5.1985)

1. Για ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων, το κτίριο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα εξακόσια (600) τ.μ. στο σύνολο των ορόφων.

Η αρχιτεκτονική μελέτη για την ανέγερση των παραπάνω κτιρίων εγκρίνεται από την ΕΠΑΕ.

2.α. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου καθώς και του άρθρου 162 επιτρέπεται η ανέγερση αμιγούς χρήσης ειδικών καταστημάτων (υπεραγορές) με τους παρακάτω περιορισμούς.

αα) το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειάς του.

ββ) το ύψος του κτιρίου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα εννέα (9) μέτρα.

γγ) η συνολική επιφάνεια ορόφων του κτιρίου μπορεί να υπερβαίνει τα εξακόσια (600) τ.μ. με την προϋπόθεση ότι ο συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει τα δύο δέκατα (0,2).

β. Η παραπάνω παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ της περιφέρειας.

Άρθρο 167

Κατοικία

(άρθρο 6 π.δ. 24/31.5.1985)

1. Για την ανέγερση κατοικιών εφαρμόζονται και οι παρακάτω ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, επιπλέον των όσων αναφέρονται στο άρθρο 162.

α) στα γήπεδα επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων από μία οικοδομών μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ.

β) η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:

- για γήπεδα εμβαδού μέχρι τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ., τα διακόσια (200) τ.μ.

- για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. μέχρι και οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., για μεν τα πρώτα τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ. τα διακόσια (200) τ.μ. για δε τα υπόλοιπα επιφάνεια ίση με το γινόμενο του υπόλοιπου εμβαδού του γηπέδου επί το συντελεστή δόμησης δύο εκατοστά (0,02).

Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου από οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. για μεν τα πρώτα οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. τα διακόσια ογδόντα (280) τ.μ. για δε τα υπόλοιπα επιφάνεια ίση με το γινόμενο του υπόλοιπου εμβαδού του γηπέδου επί το συντελεστή δόμησης ένα εκατοστό (0,01). Η συνολική επιφάνεια σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβεί τα 400 τ.μ.

γ) ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2).

δ) το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της οικοδομής μετρούμενο από το φυσικό ή το διαμορφωμένο έδαφος και από κάθε όψη ορίζεται σε τέσσερα (4) μέτρα για μονόροφη οικοδομή ή μονόροφο τμήμα αυτής και σε επτά και μισό (7,50) μέτρα για διόροφη οικοδομή ή διόροφο τμήμα αυτής.

Σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης το ύψος αυτό προσαυξάνεται κατά ένα μέτρο και είκοσι εκατοστά (1,20).

Σε καμία περίπτωση η οικοδομή δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα ύψη αυτά εκτός από την περίπτωση κατασκευής στηθαίου, τυχόν φωταγωγού ύψους τριάντα εκατοστών (0,30) και καπνοδόχου.

2. Στα κατά παρέκκλιση άρτια γήπεδα της παραγράφου 2 του άρθρου 162 επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών σύμφωνα με τους παρακάτω όρους δόμησης με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 3 καθώς και της περίπτωσης β της παρ. 5 του άρθρου 162 .

α) σε γήπεδα επιφάνειας τουλάχιστον δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών με ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου πέντε (5) μέτρα. Για τα υπόλοιπα εφαρμόζονται οι όροι δόμησης της προηγούμενης παραγράφου.

β) σε γήπεδα επιφάνειας τουλάχιστον χιλίων διακοσίων

(1.200) τ.μ. και μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει την επιφάνεια που προκύπτει σύμφωνα με τη σχέση:

όπου Ε είναι η επιφάνεια του γηπέδου.

$$\text{επιφ. οικοδομής} = 150\ \text{τ.μ.} + \frac{\text{Ε-1200 τ.μ.}}{16}$$

Οι ελάχιστες αποστάσεις του κτίσματος από τα όρια του γηπέδου στην περίπτωση αυτή είναι πέντε (5) μέτρα.

γ) σε γήπεδα επιφάνειας τουλάχιστον επτακοσίων πενήντα (750) τ.μ. και μέχρι χίλια διακόσια (1.200) τ.μ., η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει την επιφάνεια που προκύπτει σύμφωνα με τη σχέση:

$$\text{επιφ. οικοδομής} = 100\ \text{τ.μ.} + \frac{\text{Ε-1750 τ.μ.}}{9}$$

όπου Ε είναι η επιφάνεια του γηπέδου.

Οι ελάχιστες αποστάσεις του κτίσματος από τα όρια του γηπέδου στην περίπτωση αυτή είναι δύο και μισό (2,50) μέτρα.

3. Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομών μικτής χρήσης (κατοικία και καταστήματα), η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη του γηπέδου δεν μπορεί να υπερβεί την οριζόμενη κατά περίπτωση από το παρόν άρθρο.

4. Στα αγροκτήματα αφού βεβαιωθεί από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας της οικείας νομαρχίας ότι καλλιεργούνται, εκτός από την κατοικία η οποία ανεγείρεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης της παρ. 1 του παρόντος άρθρου, είναι δυνατή η κατασκευή μίας αποθήκης με εμβαδόν πενήντα (50) τ.μ., μέγιστο ύψος τέσσερα και μισό (4,50) μέτρα και απόσταση από τα όρια του γηπέδου δέκα (10) μέτρα, εφόσον η αποθήκη κρίνεται απαραίτητη από την παραπάνω υπηρεσία για την αποθήκευση γεωργικών γενικά προϊόντων και εφοδίων.

Άρθρο 168

Κτίρια κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, Έργα Ύδρευσης κτλ.)

(άρθρο 7 π.δ. 24/31.5.1985, άρθρο 1 π.δ. 18/30.8.1988)

1.α) Για κτίρια υποσταθμών ηλεκτρικού ρεύματος της ΔΕΗ, καθώς και για κτίρια ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων της ΔΕΗ που βρίσκονται σε υψηλή τάση, επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων από ένα κτισμάτων στο ίδιο γήπεδο.

β) Επιτρέπεται η ανέγερση των κτιρίων της προηγούμενης παραγράφου κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 162 που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από γνώμη της ΔΕΗ και του ΚΣΧΟΠ.

Η παρέκκλιση αναφέρεται:

αα) στην αρτιότητα του γηπέδου που η επιφάνειά του δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη από πεντακόσια (500) τ.μ.

ββ) στις αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από δύο και μισό (2,50) μέτρα.

γγ) στο ποσοστό κάλυψης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας του γηπέδου, το ύψος και το συντελεστή δόμησης του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ένα και δύο δέκατα (1,2) και στο συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 5.

2.α) Για τα κτίρια στέγασης μηχανικών εγκαταστάσεων ή αποθηκών τηλεπικοινωνιακού υλικού του ΟΤΕ απαιτείται έγκριση του Υπουργείου Μεταφορών και Επικοινωνιών.

Οι όροι δόμησης αυτών καθορίζονται από τις παρακάτω διατάξεις:

αα) ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου δέκα (10) μέτρα.

ββ) μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφάνειας αυτού.

γγ) μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων τρεις (3) με μέγιστο ύψος ένδεκα (11) μέτρα, μετρούμενο από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος.

δδ) ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου ορίζεται σε εννέα δέκατα (0,9) και ο συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης σε 3,3.

εε) επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων από ένα κτιρίων στο ίδιο γήπεδο.

β) Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων στέγασης μηχανικών εγκαταστάσεων του ΟΤΕ καθώς και μεταλλικών κατασκευών (πυλώνων) στήριξης κατόπτρων, κεραιών κλπ. αναγκαίων για τα δίκτυα του ΟΤΕ κατά παρέκκλιση της προηγούμενης παραγράφου. Η παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από γνώμη του ΟΤΕ και του ΚΣΧΟΠ.

Η παρέκκλιση χορηγείται για τα παρακάτω:

αα) την αρτιότητα του γηπέδου του οποίου η επιφάνεια δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη των πεντακοσίων (500) τ.μ.

ββ) τις αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου, που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες των δύο και μισό (2,50) μέτρων.

γγ) το ποσοστό κάλυψης, που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας του γηπέδου, το ύψος, το συντελεστή δόμησης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ένα και δύο δέκατα (1,2) και το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 5.

γ) Επιτρέπεται η τοποθέτηση φορητών κέντρων του ΟΤΕ (προκατασκευασμένων οικημάτων), σε οποιαδήποτε θέση του γηπέδου, τα οποία πρέπει να απομακρύνονται αμέσως μετά την έναρξη λειτουργίας του μόνιμου τηλεπικοινωνιακού κέντρου ή της επέκτασης τυχόν υφισταμένου.

3. Επιτρέπεται η κατασκευή των αναγκαίων έργων ύδρευσης (δεξαμενές-αντλιοστάσια) και αποχέτευσης πόλεων και οικισμών κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 162 που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από γνώμη του αρμόδιου φορέα και του ΚΣΧΟΠ.

Η παρέκκλιση χορηγείται για τα παρακάτω:

α) την αρτιότητα του γηπέδου η επιφάνεια του οποίου δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη των πεντακοσίων (500) τ.μ.

β) τις αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου, που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από δύο και μισό (2,50) μέτρα.

γ) το ποσοστό κάλυψης, που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας του γηπέδου, το ύψος και το συντελεστή δόμησης του γηπέδου,

που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ένα και δύο δέκατα (1,2) και το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 5.

4. Η παρέκκλιση της προηγούμενης παραγράφου χορηγείται και για εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού λυμάτων, για εγκαταστάσεις διυλιστηρίων ύδατος, καθώς και για κτίρια εξυπηρέτησης γενικά των εγκαταστάσεων αυτών και του προσωπικού.

5. Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων και εγκαταστάσεων του Εθνικού Κέντρου Έρευνας Φυσικών Επιστημών (ΕΚΕΦΕ) "ΔΗΜΟΚΡΙΤΟΣ" κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 162 για το ύψος το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα ενενήντα (90) μέτρα, μετρούμενο από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος. Η παρέκκλιση αυτή εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου του ΕΚΕΦΕ "ΔΗΜΟΚΡΙΤΟΣ" και του ΚΣΧΟΠ.

Άρθρο 169

Εγκαταστάσεις ΕΡΤ, ΟΤΕ, ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεοράσεων και σταθμών τηλεπικοινωνιών

(άρθρο 8 π.δ. 24/31.5.1985, άρθρο 2 π.δ. 6/13.8.1986, άρθρο 2 π.δ. 21.6/11.7.1991)

Επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων και μηχανολογικών εγκαταστάσεων της Ελληνικής Ραδιοφωνίας Τηλεόρασης (ΕΡΤ), ΟΤΕ, ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεπικοινωνιών και τηλεοράσεων, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 162.

Η παρέκκλιση αφορά:

α. στο ύψος.

β. στον αριθμό ορόφων οι οποίοι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν τους τρεις (3).

γ. στις αποστάσεις των κτιρίων ή και εγκαταστάσεων από τα όρια του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από πέντε (5) μέτρα.

δ. στην αρτιότητα του γηπέδου όταν πρόκειται για τοποθέτηση ιστών αναμετάδοσης καθώς και κατασκευή μονόροφων κτισμάτων για την εξυπηρέτησή τους, τα οποία θα έχουν ύψος μέχρι τέσσερα (4) μέτρα και επιφάνεια μέχρι τριάντα (30) τ.μ.

Η παρέκκλιση αυτή εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη της ΕΡΤ ή ΟΤΕ, όταν πρόκειται για εγκατάσταση των φορέων αυτών ή έγκριση από αρμόδιους φορείς (Υπουργείο Μεταφορών και Επικ/νιών, ΕΡΤ κτλ.), όταν πρόκειται για εγκαταστάσεις ιδιωτικού ραδιοφωνικού σταθμού, τηλεπικοινωνιών και τηλεόρασης και μετά από γνώμη του αρμόδιου ΣΧΟΠ της περιφέρειας.

Άρθρο 170

Εμπορικές αποθήκες

(άρθρο 9 π.δ. 24/31.5.1985, άρθρο 1 παρ. 2 π.δ. 11/21.1.1994, άρθρο 1 π.δ. 11/23.2.1995)

1. Για την κατασκευή των εμπορικών αποθηκών, απαιτείται έγκριση του εμποροβιομηχανικού επιμελητηρίου.

2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων για την ανέγερση εμπορικών αποθηκών καθορίζονται ως εξής:

α) μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου: είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειάς του.

β) μέγιστος αριθμός ορόφων δύο (2) με μέγιστο ύψος επτά και μισό (7,50) μέτρα, μετρούμενο από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος. Το παραπάνω ύψος μπορεί να φθάσει έως ένδεκα (11) μέτρα όταν αυτό επιβάλλεται για λόγους λειτουργικούς μετά από γνώμη του αρμόδιου φορέα.

γ) ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου ορίζεται σε δύο δέκατα (0,2).

δ) επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων από ένα κτιρίων στο γήπεδο.

ε) σε περίπτωση ανέγερσης εμπορικών αποθηκών συναρμολογούμενων (βιδωτών) οριζόντιου τύπου ή κατακόρυφου τύπου (SILOS), το μέγιστο ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας του γηπέδου και ο συντελεστής δόμησης τέσσερα δέκατα (0,4).

Άρθρο 171

Εκπαιδευτήρια-Ευαγή Ιδρύματα

(άρθρο 5 π.δ. 6/17.10.1978)

1. Επιτρέπεται η ανέγερση εκπαιδευτήριων, οικοτροφείων, άσυλων και άλλων ευαγών ιδρυμάτων, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 162. Η παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη, μετά από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων ή του Υπουργείου το οποίο εποπτεύει το ίδρυμα και γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού.

2. Παρέκκλιση επιτρέπεται για τα παρακάτω:

α) την ανέγερση περισσότερων από ένα κτιρίων στο γήπεδο.

β) το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου το οποίο σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειας του.

γ) τις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου, οι οποίες δεν επιτρέπεται να μειώνονται περισσότερο από το προβλεπόμενο ύψος του κτιρίου και σε κάθε περίπτωση όχι λιγότερο από τα πέντε μέτρα.

δ) το συντελεστή δόμησης του γηπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να υπερβαίνει τα τρία δέκατα (0,3).

Άρθρο 172

Νοσοκομεία-Κλινικές

(άρθρο 6 π.δ. 6/17.10.1978, παρ. 1 απόφασης 88217/3752/5.1/17.2.1987)

1. Επιτρέπεται η ανέγερση νοσοκομείων και κλινικών κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 162.

Η παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του νομάρχη μετά από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας και γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού.

2. Η παρέκκλιση επιτρέπεται για τα παρακάτω:

α) την ανέγερση περισσότερων από ένα κτιρίων στο γήπεδο.

β) τις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου, οι οποίες δεν επιτρέπεται να μειώνονται περισσότερο από το προβλεπόμενο ύψος του κτιρίου και σε κάθε περίπτωση όχι λιγότερο από πέντε (5) μέτρα.

γ) το ύψος και τον αριθμό των ορόφων του κτιρίου.

δ) το συντελεστή δόμησης του γηπέδου ο οποίος δεν μπορεί να υπερβαίνει τα έξι δέκατα (0,6).

ε) το ποσοστό κάλυψης το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) για το ισόγειο και τους ορόφους και το πενήντα τοις εκατό (50%) για τον υπόγειο χώρο, όπως αυτός ορίζεται από το άρθρο 242 παρ. 24.

στ) την τοποθέτηση στο υπόγειο κυρίων χώρων συναφών με την λειτουργία του κτιρίου. Οι χώροι αυτοί προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης του γηπέδου.

Άρθρο 173

Τουριστικές εγκαταστάσεις

(άρθρο 8 π.δ. 6/17.10.1978, άρθρο 1 π.δ. 20/28.1.1988, διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ Δ 173/1988)

Α. Λειτουργικές μορφές τουριστικών εγκαταστάσεων:

1. Τουριστικές εγκαταστάσεις για την εφαρμογή του άρθρου αυτού θεωρούνται:

α) ξενοδοχεία κλασσικού τύπου

β) ξενοδοχεία τύπου ΜΟΤΕΛ

γ) ξενοδοχεία τύπου ξενώνα

δ) ξενοδοχεία επιπλωμένων διαμερισμάτων

ε) ξενοδοχεία μικτής λειτουργικής μορφής (δηλ. κλασσικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων)

στ) οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους.

2. Προκειμένου να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος άρθρου οι εγκαταστάσεις της προηγούμενης παραγράφου πρέπει να δημιουργούνται σύμφωνα με τις κάθε φορά ισχύουσες προδιαγραφές του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (ΕΟΤ), (προδιαγραφές γηπέδου, κτιριακές, εξοπλισμού, λειτουργικές κλπ) και να λαμβάνουν τις κατά νόμο άδειες του ΕΟΤ

Β. Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων

1. Η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τα σχέδια χρήσεων γης της κάθε περιοχής και τις κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής, στα πλαίσια της περιφερειακής και οικονομικής ανάπτυξης και των γενικότερων αναπτυξιακών στόχων, μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας και η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

2. Γήπεδα, για τα οποία δεν είναι δυνατή η χωροθέτηση δραστηριοτήτων τουρισμού, σύμφωνα με την παρ. 1, δεν εξετάζονται για την καταλληλότητά τους για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων.

Μέχρι την ολοκλήρωση των σχεδίων χρήσεων γης για κάθε περιοχή, η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της οικονομικής, χωροταξικής και περιβαλλοντικής πολιτικής.

Γ. Όροι δόμησης

Οι όροι δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων ορίζονται ως εξής:

α) για γήπεδα εμβαδού μέχρι πενήντα (50) στρέμματα ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δύο δέκατα (0,2).

β) για γήπεδα εμβαδού μέχρι εκατό (100) στρέμματα ο συντελεστής δόμησης για τα πρώτα πενήντα (50) στρέμματα ορίζεται όπως στην περίπτωση α΄ και για τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δεκαπέντε (0,15) εκατοστά.

γ) για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των εκατό (100) στρεμμάτων ο συντελεστής δόμησης για τα πρώτα εκατό (100) στρέμματα ορίζεται όπως στην περίπτωση β΄ και για τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δέκα (0,10) εκατοστά.

δ) το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε δέκα και μισό (10,50) μέτρα με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των επτά και μισό (7,50) μέτρων δεν θα υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου.

Κατεξαίρεση, για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των διακοσίων (200) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτά και μισό (7,5) μέτρα.

Τα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των ξενοδοχειακών καταλυμάτων ορίζονται ως εξής:

- υπνοδωμάτια: δύο μέτρα και σαράντα εκατοστά (2,40) ή δύο μέτρα και πενήντα εκατοστά του μέτρου (2,50) για μονάδες Α και ΑΑ τάξης.

- λουτρά: δύο μέτρα και είκοσι εκατοστά (2,20).

- Χώροι υποδοχής: δύο μέτρα και εβδομήντα εκατοστά (2,70) ή τρία (3.00) μέτρα για μονάδες Α και ΑΑ τάξης.

- μαγειρεία και υπόλοιποι χώροι εργασίας: δύο μέτρα και εβδομήντα εκατοστά (2,70)

Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ δύο (2) μέτρα. Μεγαλύτερο ύψος από δύο μέτρα μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ για την προσαρμογή του κτιρίου προς το περιβάλλον (κλιματολογικές συνθήκες ή αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των κτισμάτων της περιοχής).

Στα γήπεδα που παρουσιάζουν κλίσεις εδάφους πάνω από δέκα πέντε τοις εκατό (15%), επιβάλλεται η κλιμάκωση του κτιρίου για την προσαρμογή του στη φυσική μορφή του εδάφους σύμφωνα με το άρθρο 256 παρ. 1.

ε) σε κτίριο τουριστικού καταλύματος που λειτουργεί νόμιμα είναι δυνατή η καθ' ύψος επέκταση στο ίδιο περίγραμμα έστω και αν δεν τηρείται η κατά την παράγραφο Ε1 του άρθρου αυτού απόσταση από τη γραμμή αιγιαλού και οι ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου που ορίζονται στην παρακάτω περίπτωση (στ) με την επιφύλαξη του άρθρου 187 παρ. 5.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου είναι το οριζόμενο στην περίπτωση δ.

στ) η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζεται:

- για κτίρια ύψους μέχρι επτά και μισό (7,50) μέτρα, σε δέκα (10) μέτρα.

- για κτίρια ύψους μέχρι δέκα και μισό (10,50) μέτρα, σε δέκα πέντε (15) μέτρα.

ζ) το μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου ορίζεται σε είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειάς του.

η) το γήπεδο στο οποίο ανεγείρεται τουριστική εγκατάσταση πρέπει να έχει ελάχιστο εμβαδόν τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ.

Δ. Όροι δόμησης χώρων οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ).

Κατεξαίρεση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου Γ για τους χώρους οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης:

α) ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου: οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ.

β) μέγιστο ποσοστό κάλυψης δέκα τοις εκατό (10%) της επιφάνειάς του γηπέδου.

γ) συντελεστής δόμησης ένα δέκατο (0,1)

δ) ανεξάρτητα από το εμβαδόν του γηπέδου, η μέγιστη συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.

ε) το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε τέσσερα και μισό (4,5) μέτρα με έναν (1) επιτρεπόμενο όροφο.

Επίσης απαγορεύεται η δημιουργία υπογείων ακόμη και για βοηθητικές χρήσεις.

στ) για τα υπόλοιπα ισχύουν οι όροι δόμησης της προηγουμένης παραγράφου Γ καθώς και οι ειδικές διατάξεις-περιορισμοί της επόμενης παραγράφου Ε.

Ε. Ειδικές διατάξεις και περιορισμοί.

1. Τα κτίρια των τουριστικών εγκαταστάσεων τοποθετούνται σε απόσταση πενήντα (50) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

2. Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων από ένα κτισμάτων μέσα στο γήπεδο με τήρηση των διατάξεων του άρθρου αυτού για τους όρους δόμησης.

3. Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις τέσσερις χιλιάδες (4.000) κ.μ., απαιτείται διάσπασή του, σε μικρότερους όγκους.

4. Η αρχιτεκτονική μελέτη ελέγχεται από τις κατά τόπους ΕΠΑΕ για τη μορφολογική προσαρμογή της με το φυσικό και δομημένο περιβάλλον.

5. Για γήπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων μέχρι δέκα πέντε (15) στρέμματα, απαιτείται εκτός των άλλων σχέδιο γενικής διάταξης, σχέδιο της σχέσης και οργάνωσης των ελεύθερων χώρων και μέθοδος διατήρησης θέας, καθώς και προσπέλασης προς την παραλία εφόσον το γήπεδο είναι παραλιακό. Για τα μεγαλύτερα των δέκα πέντε (15) στρεμμάτων απαιτείται επιπλέον και μελέτη σύνδεσης με τα δίκτυα υποδομής της ευρύτερης περιοχής. Ως παραλιακό γήπεδο θεωρείται το πρώτο γήπεδο μετά τη γραμμή αιγιαλού.

6. Επίσης εάν το γήπεδο ή τμήμα αυτού έχει κλίση πάνω από τριάντα τοις εκατό (30%), απαιτείται η υποβολή αρχιτεκτονικής προμελέτης και σχεδίου διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου στο στάδιο της έγκρισης καταλληλότητας από τον ΕΟΤ, με την προϋπόθεση ότι το συγκεκριμένο τμήμα οικοδομείται.

7.α) Ανώτατο όριο εκμετάλλευσης ορίζονται τα τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ. Είναι δυνατή η υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. με την προϋπόθεση, πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας, να παραχωρηθεί με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αποζημίωση στο δήμο ή κοινότητα, στα όρια του οποίου ανήκει το γήπεδο, έκταση ανάλογη με την επιπλέον των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. εκμετάλλευση, με τον ακόλουθο τρόπο:

αα) για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. και μέχρι δέκα χιλιάδες (10.000) τ.μ. παραχωρείται έκταση ίση με την επιπλέον του ανώτατου ορίου εκμετάλλευσης.

ββ) για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των δέκα χιλιάδων (10.000) τ.μ. και μέχρι δέκα επτά χιλιάδες πεντακόσια (17.500) τ.μ. για τα πρώτα δέκα χιλιάδες (10.000) τ.μ. παραχωρείται έκταση ίση με την καθοριζόμενη στην προηγούμενη περίπτωση και για τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα έκταση ίση με την επιπλέον των δέκα χιλιάδων (10.000) τ.μ. εκμετάλλευση προσαυξημένη κατά το μισό της επιπλέον αυτής εκμετάλλευσης, δηλαδή των δέκα χιλιάδων (10.000) τ.μ.

γγ) για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των δέκα επτά χιλιάδων πεντακοσίων (17.500) τ.μ. για τα πρώτα δέκα επτά χιλιάδες πεντακόσια (17.500) τ.μ. παραχωρείται έκταση ίση με την καθοριζόμενη στην προηγούμενη περίπτωση και για τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα έκταση ίση με το διπλάσιο της επιπλέον των δέκα επτά χιλιάδων πεντακοσίων (17.500) τ.μ. εκμετάλλευση προσαυξημένη κατά το μισό της επιπλέον αυτής εκμετάλλευσης, δηλαδή των δέκα επτά χιλιάδων πεντακοσίων (17.500) τ.μ.

β) Η αρτιότητα και τα ποσοστά εκμετάλλευσης του γηπέδου υπολογίζονται σε ολόκληρο το γήπεδο, πριν από την προβλεπόμενη στην παράγραφο αυτή παραχώρηση. Το τμήμα του γηπέδου, που παραχωρείται καθορίζεται στο σχέδιο της γενικής διάταξης της περίπτωσης 5 της παρούσας παραγράφου Ε. Πάντως, το τμήμα αυτό πρέπει να είναι σε θέση εύκολα προσπελάσιμη από κοινόχρηστο χώρο.

Ως χρήσεις γης της έκτασης αυτής ορίζονται μόνο οι συναφείς με τη συλλογική αναψυχή, όπως τουριστικά περίπτερα, αθλοπαιδιές, λουτρικές εγκαταστάσεις και άλλες μη οχλούσες την τουριστική εγκατάσταση χρήσεις κοινωνικού εξοπλισμού και κοινωνικής-τεχνικής υποδομής και αποκλείονται κάθε λειτουργικής μορφής ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και χώροι οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ).

Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται η εκποίηση εκ μέρους του δήμου ή της κοινότητας της έκτασης, την κυριότητα της οποίας αποκτούν σύμφωνα με τους όρους της παραγράφου αυτής.

8. Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου προς τη νομαρχία η κατά την προηγούμενη περίπτωση 7 υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου, είναι δυνατό να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο ή κοινότητα χρηματικού ποσού. Η τιμή μονάδας στην περίπτωση αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις για τις απαλλοτριώσεις.

Η μετατροπή αυτή πραγματοποιείται με απόφαση του νομάρχη μετά α) από γνωμοδότηση του οικείου δήμου ή κοινότητας και β) από εισήγηση των αρμοδίων πολεοδομικών υπηρεσιών. Η γνωμοδότηση του οικείου δήμου ή κοινότητας εκδίδεται σε προθεσμία δύο (2) μηνών, αφότου ζητηθεί αυτό από τη νομαρχία, στην περίπτωση δε που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, η συναίνεση του δήμου ή της κοινότητας θεωρείται δεδομένη. Η απόφαση του νομάρχη εκδίδεται σε συνολική προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από την υποβολή της σχετικής αίτησης του ενδιαφερομένου. Σε περίπτωση που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη το αίτημα της μετατροπής θεωρείται ότι γίνεται αποδεκτό.

Η κατά τα παραπάνω γνώμη των υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων βασίζεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό, που έχει πραγματοποιηθεί για τις αντίστοιχες περιοχές (τυχόν μελέτες ή αποφάσεις ΓΠΣ, ΖΟΕ ή ζωνών ειδικών χρήσεων κλπ) αλλά και γενικά στην εκτίμηση αναγκών κοινωνικής και τεχνικής υποδομής ή σε περιβαλλοντικά δεδομένα.

Τα περιερχόμενα στο δήμο ή κοινότητα χρηματικά ποσά κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό και διατίθενται υποχρεωτικά για τις ανάγκες καθαριότητας, φωτισμού, για τη δημιουργία έργων κοινωνικής-τεχνικής υποδομής ή κοινωνικού εξοπλισμού, καθώς και για έργα τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής.

Στην παραπάνω απόφαση του νομάρχη ορίζονται μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου οι δόσεις στις οποίες κατανέμεται η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα, με τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται η αποπληρωμή του συνόλου της εισφοράς μέσα στα πρώτα τρία (3) χρόνια από την έκδοση της προσωρινής ή οριστικής άδειας λειτουργίας της μονάδας.

Η αναστροφή της παραχώρησης της έκτασης και η μετατροπή της αντίστοιχης υποχρέωσης σε χρηματική, είναι δυνατή οποτεδήποτε, ακόμα και μετά την αποπεράτωση της τουριστικής εγκατάστασης, εφόσον συντρέχουν οι ίδιες προϋποθέσεις, μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου και έκδοση απόφασης του νομάρχη μετά από τήρηση της παραπάνω αναφερόμενης διαδικασίας.

Στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας υπολογίζεται σύμφωνα με τα παραπάνω αλλά με βάση την αξία της έκτασης κατά το χρόνο της αναστροφής.

9. Όταν δημιουργείται αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ή κλειστό κολυμβητήριο (πισίνα) ή χώρος γυμναστηρίου-σάουνα, σε υπόγειο χώρο, πρέπει να εξασφαλίζονται οι απαραίτητοι όροι υγιεινής, αερισμού, φωτισμού, μόνωσης και πυρασφάλειας. Σε περίπτωση που κλειστό κολυμβητήριο (πισίνα) δημιουργείται σε χώρο πάνω από το έδαφος, ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου προσαυξάνεται αντίστοιχα.

10. Δεν επιτρέπεται η μετατροπή σε "τουριστική" της χρήσης κτιρίων, που κτίζονται για άλλη χρήση, εφόσον δεν τηρούνται οι διατάξεις του παρόντος άρθρου. Από τη διάταξη αυτή εξαιρούνται τα κτίσματα, που χαρακτηρίζονται ως "παραδοσιακά" από τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες.

11. Κτίρια που ανεγείρονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν μπορούν ν' αλλάξουν χρήση, εφόσον οι προβλεπόμενοι όροι δόμησης για τα κτίρια της νέας χρήσης είναι δυσμενέστεροι από τις διατάξεις του άρθρου αυτού. Το ίδιο ισχύει και για τις υφιστάμενες τουριστικές εγκαταστάσεις.

Από την απαγόρευση αυτή εξαιρούνται:

α) η σύναψη σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1652/86 (ΦΕΚ 167Α΄ 86) και

β) η μετατροπή τουριστικών εγκαταστάσεων σε κοινωφελείς μετά από σχετική απόφαση του οικείου νομάρχη για έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114.

Η αλλαγή χρήσης κατά παράβαση των διατάξεων της παραγράφου αυτής επισύρει τις κυρώσεις του άρθρου 381 παρ. 2.

Ζ. Ειδικές διατάξεις για την επεξεργασία και διάθεση των υγρών αποβλήτων και προστασία από το θόρυβο.

1. Υγρά απόβλητα.

Δεν επιτρέπεται η διάθεση των υγρών αποβλήτων των νέων τουριστικών εγκαταστάσεων στη θάλασσα ανεξάρτητα από το βαθμό καθαρισμού τους. Αυτή επιτρέπεται μόνο στην εξαιρετική περίπτωση κατά την οποία τεχνικά είναι αδύνατον να γίνει στο έδαφος επιφανειακά ή υπεδάφια, εξαιτίας έλλειψης απορροφητικότητας του εδάφους ή εξαιτίας των ειδικών υδρογεωλογικών συνθηκών της περιοχής και εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις των επόμενων περιπτώσεων α και δ κατά το μέρος που η τελευταία αναφέρεται στη διάθεση στη θάλασσα. Η αδυναμία διάθεσης αποδεικνύεται με ειδική τεχνική μελέτη για τα χαρακτηριστικά του εδάφους και υπεδάφους που υποβάλλεται και εγκρίνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

Στις νέες τουριστικές εγκαταστάσεις απαιτείται η ύπαρξη και η κανονική λειτουργία εγκαταστάσεων επεξεργασίας διάθεσης υγρών. Οι ελάχιστοι όροι επεξεργασίας για κάθε περίπτωση είναι:

α) διάθεση στο έδαφος επιφανειακά (για άρδευση ή απορρόφηση) ή στη θάλασσα.

αα) για μονάδες με δυναμικότητα μεγαλύτερη ή ίση από τριακόσια (300) άτομα αερόβιος βιολογικός καθαρισμός βαθμού απόδοσης μεγαλύτερης από 94% σε BOD 5 και στην έξοδο της εγκατάστασης BOD 5 * 25< MG/L και αιωρούμενα στερεά * 40 MG/L καθώς και αποτελεσματική απολύμανση.

ββ) για μονάδες με δυναμικότητα μικρότερη από τριακόσια (300) άτομα αερόβιος βιολογικός καθαρισμός βαθμού απόδοσης μεγαλύτερης από 90% σε BOD 5 και στην έξοδο της εγκατάστασης BOD 5 * 25 MG/L και αιωρούμενα στερεά 5 * 30MG/L καθώς και αποτελεσματική απολύμανση.

β) διάθεση στο έδαφος υπεδάφια.

Ύπαρξη σηπτικής δεξαμενής πριν από τη διάθεση σε βόθρους και απορροφητικές στοές, με την προϋπόθεση ότι η διάθεση γίνεται τρία (3) τουλάχιστον μέτρα πάνω από την ανώτερη στάθμη του υδροφόρου ορίζοντα και υπάρχει κατάλληλα αποδεδειγμένη απορροφητικότητα του εδάφους σε σχέση με τις διαστάσεις του συστήματος απορρόφησης και του όγκου αποβλήτων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

γ) διάθεση σε δίκτυο υπονόμων ακαθάρτων.

αα) εφόσον υπάρχει κανονισμός λειτουργίας δικτύου εγκαταστάσεις που η έξοδό τους είναι σύμφωνα με τα όρια απόρριψης.

ββ) εφόσον δεν υπάρχει τελική επεξεργασία των συνολικών υγρών αποβλήτων του δικτύου υψηλού βαθμού απόδοσης BOD 5 και σε κάθε στιγμή ο λόγος του συνόλου των αποχετευομένων από κατοικίες προς το σύνολο των φιλοξενουμένων ατόμων από τουριστικές εγκαταστάσεις είναι:

* 0,5 εγκαταστάσεις αερόβιου βιολογικού καθαρισμού βαθμού απόδοσης μεγαλύτερου από 94% σε BOD 5

* 0,5 και < 1 εγκαταστάσεις αερόβιου βιολογικού καθαρισμού βαθμού απόδοσης μεγαλύτερου από 90% σε BOD 5.

* 1 και < 2 εγκαταστάσεις αερόβιου βιολογικού καθαρισμού βαθμού απόδοσης μεγαλύτερου από 80% σε BOD 5

* 2 και < 6 εγκαταστάσεις επεξεργασίας βαθμού απόδοσης * 35% σε BOD 5.

* 6 εγκαταστάσεις σχαρισμού και σηπτικής δεξαμενής.

δ) στις εγκαταστάσεις αερόβιων βιολογικών καθαρισμών, πρέπει να υπάρχει εγκατεστημένος εφεδρικός μηχανολογικός εξοπλισμός (αεροσυμπιεστές, αντλίες, συσκευές απολύμανσης κλπ) με τους αντίστοιχους αυτοματισμούς για την εναλλάξ λειτουργία και σήμανση συναγερμού σε περίπτωση βλάβης, καθώς και εφεδρική πηγή ενέργειας που τροφοδοτεί αυτόματα την εγκατάσταση σε περίπτωση βλάβης του ηλεκτρικού δικτύου ή ανάλογη διάταξη που αποτρέπει τα προβλήματα που δημιουργούνται από τις διακοπές του ηλεκτρικού ρεύματος. Επίσης στις εγκαταστάσεις των αερόβιων βιολογικών καθαρισμών ανεξάρτητα αν τοποθετούνται σ' ανοικτό ή κλειστό χώρο, οι επιφάνειες των υγρών πρέπει να είναι ορατές και επισκέψιμες σ' όλη την έκταση. Τόσο οι εγκαταστάσεις όσο και τα πεδία διάθεσης στο έδαφος επιφανειακά, πρέπει να είναι καλά προστατευμένα από την είσοδο ζώων ή αναρμόδιων προσώπων.

Σε περίπτωση διάθεσης στη θάλασσα, η εκβολή των λυμάτων σ' αυτή, γίνεται σε απόσταση μεγαλύτερη από διακόσια πενήντα (250) μέτρα από την ακτή και σε βάθος όχι μικρότερο από οκτώ (8) μέτρα.

Πριν από τη διάθεση στο έδαφος επιφανειακά ή στους υπονόμους ή στη θάλασσα των επεξεργασμένων αποβλήτων θα υπάρχει φρεάτιο δειγματοληψίας εύκολα και σε κάθε στιγμή προσπελάσιμο για έλεγχο.

Σε περίπτωση γειτνίασης τουριστικών εγκαταστάσεων επιτρέπεται η από κοινού συλλογή, επεξεργασία και διάθεση των υγρών αποβλήτων με κοινή ευθύνη.

2. Θόρυβος.

α) Όλες οι θορυβώδεις εγκαταστάσεις και λειτουργίες (π.χ. εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού, αντλιοστάσια, εξαεριστήρες) πρέπει να είναι ηχητικά άριστα μονωμένες και τοποθετημένες σε τόση απόσταση από τους χώρους ανάπαυσης των φιλοξενουμένων, ώστε η στάθμη θορύβου μέσα σ' αυτούς τους χώρους (με ανοιχτές πόρτες και παράθυρα) ή στις σκηνές των κατασκηνώσεων παραθερισμού (κάμπινγκ) να μην ξεπερνά τα 35 DB (A).

Οι μετρήσεις που γίνονται μετά τη λειτουργία της ξενοδοχειακής τουριστικής εγκατάστασης για την εξακρίβωση της τήρησης του παραπάνω ορίου της στάθμης του θορύβου, πρέπει να παίρνουν υπόψη την επικρατούσα στην περιοχή στάθμη του θορύβου βάθους, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα.

Διαφορά σε DB(A) μεταξύ της μετρούμενης συνολικής στάθμης θορύβου και της στάθμης θορύβου βάθους	Αριθμός DB(A) που πρέπει να αφαιρείται από τη μετρούμενη συνολική στάθμη θορύβου
>9	0
9-6	1
5-4	2
3	3
<3	δεν πρέπει να γίνονται μετρήσεις

β) το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο της στάθμης θορύβου που εκπέμπεται στο περιβάλλον από τις τουριστικές-ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις μετρούμενο στα όρια της ιδιοκτησίας της εγκατάστασης, είναι 50 DB (A).

3. Οι παραπάνω όροι των υποπαραγράφων 1 και 2 αποτελούν βασική προϋπόθεση για τη χορήγηση της άδειας λειτουργίας της τουριστικής-ξενοδοχειακής εγκατάστασης.

4. Εάν από άλλες διατάξεις απαιτούνται όροι επεξεργασίας και διάθεσης υγρών αποβλήτων ή καταστολής θορύβου αυστηρότεροι από τους παραπάνω, αυτοί υπερισχύουν.

Η. Μεταβατικές διατάξεις και άλλες ρυθμίσεις.

1. Εάν μέχρι την 28.1.1988 (ημέρα δημοσίευσης του από 20.1.1988 π. δ/γματος), έχουν υποβληθεί στον ΕΟΤ δικαιολογητικά για την έγκριση καταλληλότητας γηπέδου ή υπάρχει σε ισχύ έγκριση καταλληλότητας γηπέδου από τον ΕΟΤ ή έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης από τον ΕΟΤ, ή υπάρχει σε ισχύ οικοδομική άδεια, τότε είναι δυνατό κατά την κρίση του κυρίου του γηπέδου η οικοδομική άδεια να χορηγηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του από 6.10.1978 π. δ/γματος (ΦΕΚ 538/Δ), όπως ίσχυε μέχρι την ημερομηνία αυτή ή η άδεια να εκτελεστεί όπως εκδόθηκε.

2. Στις παραπάνω περιπτώσεις, όταν παραχωρείται τμήμα του γηπέδου στον οικείο δήμο ή κοινότητα, είναι δυνατό. κατά την κρίση του κυρίου του γηπέδου, να εφαρμοσθούν οι διατάξεις των παραγράφων Ε7 και Ε8 του παρόντος άρθρου αντί των σχετικών διατάξεων του άρθρου 8 του από 6.10.1978 π. δ/τος, όπως ίσχυαν κατά την 28.1.1988 (ημέρα δημοσίευσης του από 20/28.1.1988 π. δ/τος).

3. Εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παραπάνω παρ.1 και ζητηθεί από τους κυρίους του γηπέδου για την έκδοση της οικοδομικής άδειας η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, είναι υποχρεωτική η λήψη εκ νέου των αντιστοίχων εγκρίσεων ή αδειών μόνο εφόσον με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος επιδιώκεται η οποιαδήποτε μεταβολή όπως π.χ. δυναμικότητας, εκμετάλλευσης αρχιτεκτονικών σχεδίων κλπ.

Άρθρο 174

Αθλητικές εγκαταστάσεις

(άρθρο 9 π.δ. 6/17.10.1978)

1. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων για την ανέγερση αθλητικών εγκαταστάσεων μείζονος σημασίας καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από πρόταση της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού και γνώμη του ΚΣΧΟΠ. Προκειμένου για εγκατάσταση ήσσονος σημασίας, όπως απλά γήπεδα, ανοικτά κολυμβητήρια και μικρά γυμναστήρια κτιριακού όγκου μικρότερου των 2.000 κ.μ. οι όροι και περιορισμού δόμησης καθορίζονται με απόφαση του αρμόδιου νομάρχη σύμφωνα με την προαναφερόμενη διαδικασία.

2. Στις περιπτώσεις αθλητικών έργων μεγάλης χωρητικότητας όπως στάδια, γήπεδα κλπ. απαιτείται η κυκλοφοριακή σύνδεση της εγκατάστασης με το οδικό δίκτυο της περιοχής σύμφωνα με τις διατάξεις του β.δ. 465/1970, όπως εκάστοτε ισχύει.

Άρθρο 175

Γραφεία διοίκησης

(άρθρο 11 π.δ. 6/17.10.1978)

Σε γήπεδα που προορίζονται για την ανέγερση κτιρίων ειδικής χρήσης εκτός από γραφεία και καταστήματα, είναι δυνατή η κατασκευή γραφείων διοίκησης καθώς και κατοικίας που προορίζεται για τη στέγαση του διευθυντή και των φυλάκων, εφόσον αυτή κρίνεται απαραίτητη. Αυτό πιστοποιείται με έγκριση του φορέα που είναι αρμόδιος να εγκρίνει το συγκεκριμένο κτίριο ειδικής χρήσης. Η παραπάνω ειδική κατασκευή προσμετράται στο συντελεστή δόμησης του γηπέδου.

Άρθρο 176

Ιεροί ναοί

(άρθρο 12 π.δ. 6/17.10.1978)

Επιτρέπεται η ανέγερση ιερών ναών σε γήπεδα με επιφάνεια τουλάχιστον πεντακόσια (500) τ.μ.

Το κτίριο του ναού δεν μπορεί να καταλαμβάνει επιφάνεια μεγαλύτερη του είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειας του γηπέδου.

Οι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε πέντε (5) μέτρα τουλάχιστον.

Η αρχιτεκτονική μελέτη του κτιρίου πρέπει να εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων.

Άρθρο 177

Κοινοτικά ιατρεία

(άρθρο 13 π.δ. 6/17.10.1978)

Επιτρέπεται η ανέγερση μονόροφων κοινοτικών ιατρείων, με ύψος μέχρι τέσσερα (4) μέτρα σε γήπεδα με επιφάνεια τουλάχιστον πεντακόσια (500) τ.μ. μετά από πρόταση της αρμόδιας διεύθυνσης του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας και της αρμόδιας νομαρχιακής υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Το κτίριο δεν μπορεί να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειας του γηπέδου και οι αποστάσεις του από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε πέντε (5) μέτρα τουλάχιστον με την επιφύλαξη και των υπόλοιπων γενικών διατάξεων του άρθρου 162.

Άρθρο 178

Κτίρια συγκοινωνιακών φορέων

(άρθρο 15 π.δ. 6/17.10.1978, άρθρο μόνο παρ. 1 π.δ. 18.4/14.5.1981)

Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για την εξυπηρέτηση των αναγκών των οργανισμών αστικών συγκοινωνιών, των Ηλεκτροκινήτων Λεωφορείων Αθηνών-Πειραιώς-Περιχώρων (ΗΛΠΑΠ), των Ηλεκτρικών Σιδηροδρόμων Αθηνών-Πειραιώς (ΗΣΑΠ), ΜΕΤΡΟ ή άλλου κρατικού φορέα, καθώς και κάθε παρεμφερούς κρατικού συγκοινωνιακού φορέα που λειτουργεί με οποιαδήποτε νομική μορφή ή που θα δημιουργηθεί στο μέλλον (αμαξοστάσια, επισκευαστικές βάσεις, συνεργεία, κτίρια στάθμευσης, πλυντήρια, αποθήκες, γραφεία διοίκησης, δεξαμενές και γενικά εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης και υποστήριξης θερμικών ή ηλεκτροκινήτων λεωφορείων, ηλεκτρικών συρμών (ΜΕΤΡΟ κλπ) κατά παρέκκλιση των διατάξεων των άρθρων162 και 165, που εγκρίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη, μετά από πρόταση του αντίστοιχου φορέα και γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού. Η παρέκκλιση μπορεί να αναφέρεται μόνο στους παρακάτω όρους και περιορισμούς δόμησης:

α) στις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου με τον όρο να μην είναι μικρότερες από δέκα (10) μέτρα.

β) στο ποσοστό κάλυψης, το οποίο δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το σαράντα τοις εκατό (40%).

γ) στο ύψος το οποίο δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα δώδεκα (12) μέτρα και σε περίπτωση στέγης, τα δεκατρία και μισό (13,50) μέτρα.

δ) στο συντελεστή δόμησης ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα εννέα δέκατα (0,9).

ε) στο συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 4.

στ) στην κατασκευή περισσότερων από ένα κτίρια μέσο στο ίδιο γήπεδο.

Άρθρο 179

Κτίρια κέντρων τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ)

(άρθρο 16 π.δ. 6/17.10.1978, άρθρο 1 π.δ. 12/30.7.1982)

Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για την εξυπηρέτηση των αναγκών των ΚΤΕΟ, που πρόκειται να δημιουργηθούν από το Υπουργείο Μεταφορών και Επικοινωνιών (στεγασμένοι διάδρομοι ελέγχου, κτίρια διοίκησης, αποθήκες, υπόστεγα και γενικά εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης των ΚΤΕΟ) κατά παρέκκλιση των διατάξεων των άρθρων 162 και 165, με τους εξής όρους και περιορισμούς δόμησης:

α) οι αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου να μην είναι μικρότερες από δέκα (10) μέτρα.

β) το ποσοστό κάλυψης των γηπέδων, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας αυτών.

γ) το ύψος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα δώδεκα (12) μέτρα και σε περίπτωση στέγης τα δέκα τέσσερα (14) μέτρα.

δ) ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα εννέα δέκατα (0,9).

ε) ο συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 4.

στ) επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων από ένα κτίρια μέσα στο ίδιο γήπεδο.

Άρθρο 180

Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινήτων - Κέντρα διοίκησης αυτοκινητοδρόμων - Σταθμοί διοδίων

(άρθρο 23 παρ. 7 ν. 2300/1995)

Οι όροι δόμησης για τους Σταθμούς Εξυπηρέτησης Αυτοκινήτων (ΣΕΑ), Κέντρα Διοίκησης Αυτοκινητοδρόμων (ΚΔΑ) και Σταθμούς Διοδίων (ΣΔ) σε ειδικές θέσεις, επιλεγμένες από τη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Έργων του ΥΠΕΧΩΔΕ και το Ταμείο Εθνικής Οδοποιίας (ΤΕΟ), κατά μήκος των αυτοκινητοδρόμων και δρόμων ταχείας κυκλοφορίας ορίζονται ως εξής:

α. Σταθμοί Εξυπηρέτησης Αυτοκινήτων (ΣΕΑ)

Ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου: 10.000 τ.μ.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 15 % της επιφάνειας του γηπέδου.

Μέγιστος συντελεστής δόμησης: 20 %

Αποστάσεις από τα πίσω και πλάγια όρια του γηπέδου: 7,5 μ

Αποστάσεις μεταξύ των κτιρίων: 5 μ.

Η απόσταση των κτιρίων από τον άξονα του δρόμου, καθώς και το ύψος των κτιρίων και των στεγάστρων καθορίζονται από τη σχετική μελέτη.

Επιτρέπεται η κατασκευή κτιριακών επιφανειών υπεράνω των αυτοκινητοδρόμων και κάθετα προς αυτούς (γεφυρωτές κατασκευές) σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη. Για τις εγκαταστάσεις αυτές δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του π. δ/τος της 15.6.1994 (ΦΕΚ 632 Δ΄).

β. Σταθμοί διοδίων και κέντρα διοίκησης αυτοκινητοδρόμων (ΣΔ-ΚΔΑ)

Ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου: 1.000 τ.μ.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης γηπέδου: 30 % της επιφάνειας του γηπέδου.

Μέγιστος συντελεστής δόμησης: 50 %

Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2

Μέγιστο ύψος κτιρίων: 7,5 μ. + 1,5 μ. για τη στέγη.

Αποστάσεις των κτιρίων από πίσω και πλάγια όρια: 5 μ.
Η απόσταση των κτιρίων από τον άξονα του δρόμου καθορίζεται από τη σχετική μελέτη.

γ. Οι μελέτες εφαρμογής των ΣΕΑ, ΚΔΑ και ΣΔ εγκρίνονται από τη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Έργων ύστερα από σύμφωνη γνώμη της Δ/νσης Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών (ΔΕΕΑΠ).

δ. Για την κατασκευή των πιο πάνω εγκαταστάσεων (ΣΕΑ,ΚΔΑ και ΣΔ) δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας από την πολεοδομική υπηρεσία, αλλά η έγκριση των μελετών εφαρμογής επέχει θέση οικοδομικής άδειας. Η σύνδεση των εγκαταστάσεων αυτών με τα δίκτυα ύδρευσης, ηλεκτροφωτισμού, τηλεφώνου κλπ. γίνεται ύστερα από βεβαίωση της τεχνικής υπηρεσίας του ΤΕΟ ότι τα έργα εκτελέστηκαν σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη.

Άρθρο 181

Ζώνες γύρω από εγκεκριμένα σχέδια οικισμών

(άρθρο 14 ν.δ.17.7/16.8.1923, άρθρο μόνο παρ. 5 ν.δ. 3/17.12.1925, άρθρο 1 ν.3976/1929)

1. Στα γήπεδα που περιλαμβάνονται μέσα σε ζώνη η οποία εκτείνεται γύρω από τα τελευταία όρια των σχεδίων που έχουν εγκριθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7.1923, οι εργασίες δόμησης επιτρέπονται σύμφωνα με ορισμένους όρους και περιορισμούς όσον αφορά στο εμβαδόν και τις διαστάσεις των γηπέδων και τον όγκο των κτιρίων που ανεγείρονται σε αυτά. Στις εργασίες αυτές εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του άρθρου 130.

Οι πιο πάνω όροι και περιορισμοί ρυθμίζονται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται μετά από γνώμη του ΚΣΧΟΠ για κάθε πόλη και μπορεί να μην είναι οι ίδιοι για όλα τα τμήματα της ζώνης της ίδιας πόλης.

2. Εφόσον στα γήπεδα της προηγούμενης παραγράφου ανεγείρονται κτίρια, οι ιδιοκτήτες τους είναι υποχρεωμένοι να δημιουργήσουν και να συντηρούν δενδροφυτείες στις θέσεις και με τον τρόπο που θα καθορίσει η αρμόδια τεχνική υπηρεσία.

3. Τα όρια της ζώνης της παρ.1 ορίζονται σε κάθε περίπτωση με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του ΚΣΧΟΠ. Εάν τα όρια δεν έχουν ορισθεί σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο προηγούμενο εδάφιο, θεωρείται ότι υφίσταται αυτοδικαίως ζώνη η οποία έχει πλάτος πεντακόσια μέτρα. Εάν το πλάτος της ζώνης έχει ορισθεί, μόνο να αυξηθεί μπορεί και όχι να μειωθεί. Στην περίπτωση που το σχέδιο επεκταθεί μέσα στη ζώνη, θεωρείται ότι επεκτείνεται και αυτή αυτοδίκαια σε κάθε θέση επέκτασης του σχεδίου και κατά πλάτος ίσο με την επέκταση αυτή.

4. Οι διατάξεις του παρόντος για τις ζώνες ισχύουν και για τις ζώνες πόλεων κλπ. που υπάρχουν δυνάμει των διατάξεων που ίσχυαν μέχρι την 27.5.1924 (ημερομηνία έναρξης ισχύος της 29014/24.5.1924 απόφασης ΦΕΚ 48/Β) και μπορούν να εφαρμόζονται αναλόγως, εν μέρει ή στο σύνολό τους, και στις πόλεις, τις κωμοπόλεις και τους συνοικισμούς που δεν έχουν ακόμα εγκεκριμένο σχέδιο. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ως όρια για τον καθορισμό της ζώνης λαμβάνονται οι οικοδομές που υπάρχουν στα άκρα της πόλης, κωμόπολης κλπ.

5. Για κάθε αμφιβολία ως προς τα όρια και τη θέση γενικά της ζώνης κατά την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου αποφαίνεται η αρμόδια για την εφαρμογή του παρόντος κεφαλαίου υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Εάν οι ενδιαφερόμενοι ασκήσουν ένσταση κατά των αποφάσεων της αποφασίζει ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά γνώμη του ΚΣΧΟΠ.

Άρθρο 182

Μετατόπιση κτιρίων για την προστασία μνημείων και αρχαιολογικών χώρων

(άρθρο 1 π.δ. 29.8/11.9.1996)

1. Στις περιπτώσεις που από την αρμόδια Αρχαιολογική Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού επιβάλλεται η μετατόπιση κτιρίου, επιτρεπτής κατά τις κείμενες διατάξεις χρήσεως, για την προστασία μνημείων ή αρχαιολογικών χώρων και λόγω της μετατόπισης αυτής, δεν είναι δυνατή η τήρηση των αποστάσεων από τα όρια του γηπέδου που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, όπως ισχύουν, είναι δυνατή η μείωση των παραπάνω αποστάσεων από τα όρια του γηπέδου όχι όμως κάτω των 2,50 μ.

2. Με απόφαση του οικείου νομάρχη μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ, διαπιστώνεται η συνδρομή των προϋποθέσεων για την εφαρμογή της παρ.1 και εγκρίνεται τελικά η επιβεβλημένη τοποθέτηση του κτιρίου εντός του γηπέδου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ΄

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ, ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Άρθρο 183

Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου

(άρθρο 29 ν.1337/1983, άρθρο 8 παρ. 14 ν. 1512/1985, άρθρο 5 παρ. 8 ν. 1929/1991, άρθρο 14 παρ. 6 ν. 2289/1995)

1. Με π. δ/γματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Δημοσίων Έργων ορίζονται οι πόλεις και οικισμοί γύρω από τα όρια των οποίων καθορίζεται Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ). Με τα π. δ/γματα αυτά καθορίζεται και το πλάτος των ΖΟΕ σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση οικισμού ή θέσης του ή προσδιορίζονται τα όρια της ΞΟΕ σε χάρτη κατάλληλης κλίμακας που δημοσιεύεται με σμίκρυνση μαζί με το π. δ/γμα. Το πλάτος της ΖΟΕ υπολογίζεται από τα αντίστοιχα ακραία όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης ή του οικισμού προ του 1923. Με τα παραπάνω π. δ/γματα καθορίζονται, κατά τη συγκεκριμένη περίπτωση οι όροι και περιορισμοί χρήσεων γης ή άλλοι όροι και περιορισμοί, που επιβάλλονται μέσα στις ΖΟΕ και ιδιαίτερα το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης. Τα π. δ/γματα αυτά εκδίδονται μετά από γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του νομαρχιακού ΣΧΟΠ ή του ΚΣΧΟΠ για το νομό Αττικής. Το πλάτος της ΖΟΕ μετά τον προσδιορισμό του μπορεί μόνο να αυξηθεί με π.δ. που εκδίδεται με τον ίδιο τρόπο. Σε περίπτωση που επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο μέσα στη ΖΟΕ ή και έξω από αυτή μπορεί να επεκταθεί η ΖΟΕ με π.δ. που εκδίδεται με τον ίδιο τρόπο.

2. Η προηγούμενη παράγραφος εφαρμόζεται ανάλογα και για τον καθορισμό ΖΟΕ κατά μήκος ακτών ή την όχθη δημόσιων λιμνών ή ποταμών ή και σε άλλες θέσεις ή περιοχές ειδικής προστασίας.

3. Μέσα στις ΖΟΕ το Δημόσιο ασκεί δικαίωμα προτίμη-

σης σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 225 που εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση αυτή.

4. Στις εκποιητικές δικαιοπραξίες για ακίνητα μέσα στις ΖΟΕ επισυνάπτονται τα στοιχεία που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 420. Δικαιοπραξίες που καταρτίζονται κατά παράβαση της απαγόρευσης κατάτμησης κάτω από τα όρια που ορίζονται με το π. δ/γμα της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού είναι άκυρες. Οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες, όσοι μεσολαβούν σε τέτοιες δικαιοπραξίες, οι συμβολαιογράφοι και οι υποθηκοφύλακες που συντάσσουν ή μεταγράφουν τέτοια συμβόλαια, τιμωρούνται με τις ποινές της παραγράφου 8 του άρθρου 382.

Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων είναι δυνατό να καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου αυτού και οι πειθαρχικές κυρώσεις των προσώπων που συμπράττουν με οποιοδήποτε τρόπο στις πιο πάνω δικαιοπραξίες.

5. Των απαγορεύσεων κατατμήσεως του άρθρου αυτού εξαιρείται η Δημοσία Επιχείρηση Αερίου (ΔΕΠΑ) ΑΕ για την απόκτηση ακινήτων για τις ανάγκες αυτής.

Άρθρο 184

Περιοχή Δόμησης σε Αρχαιολογικούς Χώρους

(άρθρο 91 ν.1892/1990)

Ο Υπουργός Πολιτισμού μπορεί με απόφασή του, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μετά γνώμη του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, να καθορίζει εντός των αρχαιολογικών χώρων που βρίσκονται εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών ζώνες, στις οποίες κατά περίπτωση, θα απαγορεύεται παντελώς η δόμηση (ζώνη Α΄) ή θα επιτρέπεται (ζώνη Β΄) με όρους και περιορισμούς που ορίζονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ύστερα από πρόταση του Υπουργείου Πολιτισμού.

Η διαδικασία της οριοθέτησης των ζωνών και του καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης κατά τα ανωτέρω, πρέπει να ολοκληρώνεται σε ένα εξάμηνο από την υποβολή της σχετικής πρότασης από την αρμόδια αρχαιολογική Εφορεία.

Άρθρο 185

Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ)

(άρθρο 99 παρ. 2 ν. 1892/1990, άρθρο 7 παρ. 1 ν. 2052/1992)

1. Σε εντός ή εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχές εφόσον απαιτείται από πολεοδομικές ή κυκλοφοριακές παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας (σταθμοί τρένου, μετρό, κυκλοφοριακοί κόμβοι και αρτηρίες, μεγάλοι χώροι στάθμευσης, βιομηχανικά και βιοτεχνικά πάρκα κλπ), μπορεί με π. δ/γμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από σχετική ενημέρωση ή πρόταση του οικείου δήμου ή κοινότητας, να καθορίζονται Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (Ζ.Ε.Α).

Στις ζώνες αυτές μπορεί, με π. δ/γμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων κατά τη διαδικασία του άρθρου 154 να τροποποιείται το εγκεκριμένο σχέδιο, να ορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης και οποιαδήποτε άλλη απαραίτητη πολεοδομική ρύθμιση για την εξασφάλιση του ελέγχου της περιοχής. Προκειμένου για τους νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης, όπου κατά τη διαδικασία αυτή απαιτείται γνώμη του ΣΧΟΠ, νοείται γνώμη της εκτελεστικής επιτροπής των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντίστοιχα.

2. Ειδικότερα στις ΖΕΑ που καθορίζονται κοντά σε μεγάλα συγκοινωνιακά έργα (μεγάλες κυκλοφοριακές αρτηρίες, μεγάλοι κυκλοφοριακοί κόμβοι, σταθμοί μετρό, σήραγγες, ζεύξεις, αεροδρόμια κλπ) καθώς επίσης και σε περιοχές για τη δημιουργία περιαστικού πρασίνου κατ' εφαρμογή του ρυθμιστικού σχεδίου, επιτρέπεται από τη δημοσίευση των παραπάνω π. δ/των στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως η αναγκαστική απαλλοτρίωση, λόγω δημόσιας ωφέλειας, των ακινήτων που εμπίπτουν στις ΖΕΑ, για τη δημιουργία ειδικών έργων και εγκαταστάσεων τα οποία απαιτούνται για την καλύτερη και αποδοτικότερη εκμετάλλευση και λειτουργία των συγκοινωνιακών αυτών έργων και την επίτευξη των σκοπών που επιδιώκονται με αυτά, καθώς και των ακινήτων για τη δημιουργία περιαστικού πρασίνου.

Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις των παρ. 1 και 2 του ν.3905/1958 και των παρ. 4 και 5 του άρθρου 26 του ν.1418/1984, όπως ισχύουν. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση των χώρων αυτών ενεργείται υπέρ και με δαπάνες του ΕΤΕΡΠΣ, ή του Ταμείου Εθνικής Οδοποιίας (ΤΕΟ), κηρύσσεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και διέπεται κατά τα λοιπά από τις διατάξεις του ν.δ. 797/1971 (ΦΕΚ 1Α΄).

3. Για τον καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης των ειδικών έργων στις ΖΕΑ, καθώς και τα σχετικά με την κατασκευή των έργων αυτών εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 325.

Άρθρο 186

Ασφάλεια υπεραστικής συγκοινωνίας

(άρθρα 2, 3 π.δ. 347/25.8/2.9.1993)

1. Η γραμμή δόμησης στο οδικό δίκτυο που βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης ορίζεται ως εξής:

α. Στο βασικό εθνικό οδικό δίκτυο 60 μ. από τον άξονα της οδού και όχι λιγότερο των 40 μ. από το όριο αυτής.

β. Στο δευτερεύον εθνικό οδικό δίκτυο 45 μ. από τον άξονα της οδού και όχι λιγότερο των 30 μ. από το όριο αυτής.

γ. Για τα τμήματα του εθνικού οδικού δικτύου που έχουν χαρακτηρισθεί, κατασκευασθεί, ολοκληρωθεί σαν αυτοκινητόδρομοι ή οδοί ταχείας κυκλοφορίας όπως ορίζονται στο ν. 2094/1992, με παράπλευρους δρόμους (SERVICE ROADS), σε επαφή με την κυρία οδό ή και σε απόσταση από αυτή, τα κτίρια τοποθετούνται στην οριζόμενη απόσταση από τον άξονα της κύριας οδού και 20 μ. από τον άξονα του παράπλευρου (S.R.).

Στην περίπτωση που δεν έχουν διαμορφωθεί παράπλευροι δρόμοι ισχύουν οι αποστάσεις των παρ.(α) και (β) του παρόντος.

δ. Στο τριτεύον εθνικό και στο εθνικό οδικό δίκτυο των νησιών εκτός της Κρήτης, Ρόδου, Κέρκυρας 30 μ. από τον άξονα της οδού.

ε. Στους παράπλευρους δρόμους (S.R.) του εθνικού οδικού δικτύου εκτός των αυτοκινητοδρόμων και οδών ταχείας κυκλοφορίας 20 μ. από τον άξονα του δρόμου.

στ. Στο πρωτεύον επαρχιακό οδικό δίκτυο 20 μ. από τον άξονα της οδού.

ζ. Στο δευτερεύον επαρχιακό οδικό δίκτυο και στο επαρχιακό οδικό δίκτυο των νησιών εκτός της Κρήτης, Ρόδου, Κέρκυρας, τουλάχιστον 6 μ. από το όριο της οδού.

η. Στο δημοτικό ή κοινοτικό οδικό δίκτυο 6 μ. από το όριο της οδού.

2. Η γραμμή δόμησης στα τμήματα του οδικού δικτύου που περιλαμβάνονται μέσα στα όρια οικισμών προϋφισταμένων του 1923 χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο πόλης ή μέσα στα όρια οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων οριοθετημένων σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ του Μέρους ΙΙ ορίζεται ως εξής:

α. Στο βασικό εθνικό οδικό δίκτυο 30 μ. από τον άξονα της οδού και όχι λιγότερο των 20 μ. από το όριο της οδού.

β. Στο δευτερεύον εθνικό οδικό δίκτυο 25 μ. από τον άξονα της οδού και όχι λιγότερο των 10 μ. από το όριο της οδού.

γ. Για τα τμήματα του εθνικού οδικού δικτύου που έχουν χαρακτηρισθεί, κατασκευασθεί, ολοκληρωθεί σαν αυτοκινητόδρομοι ή οδοί ταχείας κυκλοφορίας, όπως ορίζονται στο ν. 2094/1992 με παράπλευρους δρόμους (S.R.), σε επαφή με την κύρια οδό ή και σε απόσταση από αυτή, τα κτίρια τοποθετούνται στην οριζόμενη απόσταση από τον άξονα της κυρίας οδού και 6 μ. από το όριο του παράπλευρου δρόμου.

Στην περίπτωση που δεν έχουν διαμορφωθεί παράπλευροι δρόμοι ισχύουν οι αποστάσεις των περιπτώσεων α και β της παραγράφου αυτής.

δ. Στο τριτεύον εθνικό οδικό δίκτυο και στο εθνικό οδικό δίκτυο των νησιών εκτός της Κρήτης, Ρόδου, Κέρκυρας 6 μ. από το όριο της οδού.

ε. Στους παράπλευρους δρόμους (S.R) του Οδικού Δικτύου εκτός των αυτοκινητοδρόμων και οδών ταχείας κυκλοφορίας 6 μ. από το όριο της οδού.

στ. Στο πρωτεύον επαρχιακό δίκτυο, δευτερεύον επαρχιακό και δημοτικό ή κοινοτικό οδικό δίκτυο, εάν υπάρχει διαμορφωμένη οικοδομική γραμμή σε ικανό μήκος διατηρείται αυτή, διαφορετικά 3 μ. από το όριο της οδού.

3. Το όριο της οδού εφόσον δεν είναι καθορισμένο με απαλλοτρίωση λαμβάνεται σε απόσταση 5 μ. για το εθνικό οδικό δίκτυο και 3 μ. για το υπόλοιπο οδικό δίκτυο από το σημείο συνάντησης του εξωτερικού άκρου της τάφρου ή του πρανούς του εκχώματος ή επιχώματος με το φυσικό έδαφος.

4. Στο όριο των ιδιοκτησιών με την οδό είναι δυνατή η τοποθέτηση περιφράγματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 257.

5. Οι αποστάσεις που ορίζονται παραπάνω δεν εφαρμόζονται για τις προσθήκες καθ' ύψος σε νόμιμα υφιστάμενα κτίρια.

6. Οι παραπάνω αποστάσεις εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις που προγραμματίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του νομάρχη, η κατασκευή έργων στο εθνικό ή επαρχιακό δίκτυο αντίστοιχα.

Τέτοια έργα είναι κυρίως οδοί παρακαμπτήριοι, περιμετρικοί συνδετήριοι, κυκλοφοριακοί κόμβοι κλπ, και προβλέπονται από εγκεκριμένα ρυθμιστικά σχέδια ή ΓΠΣ και περιλαμβάνουν τα εντός ή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης τμήματα οδών.

7. Η εφαρμογή των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου αρχίζει από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης που προβλέπεται σ' αυτήν και η οποία συνοδεύεται από την εγκεκριμένη μελέτη με καθορισμένο τον άξονα και την ζώνη διέλευσης του έργου και προγραμματιζόμενο χρόνο υλοποίησης του έργου όχι μεγαλύτερο της τριετίας δυνάμενο να ανανεωθεί μία φορά μόνο.

8. Από την έκδοση της σχετικής απόφασης δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικών αδειών για ανέγερση κτιρίων και η εκτέλεση εργασιών στη ζώνη διέλευσης της οδού.

Άρθρο 187

Προστασία ακτών

(άρθρα 23, 24 ν. 1337/1983, π.δ. 236/18.5./22.6/1984)

1. Επιτρέπεται για δημόσια ωφέλεια η απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών για τη δημιουργία οδών προσπέλασης προς την παραλία και τον αιγιαλό καθώς και των αναγκαίων χώρων στάθμευσης οχημάτων. Οι οδοί είναι δημοτικές ή κοινοτικές κατά περίπτωση και δεν υπάγονται στις κατηγορίες των οδών που παρέχουν ειδικές δυνατότητες κατάτμησης και ανοικοδόμησης. Για την απαλλοτρίωση αυτή εφαρμόζονται οι διατάξεις του δημοτικού και κοινοτικού κώδικα.

2. Οι κατά την προηγούμενη παράγραφο οδοί προσπέλασης δημιουργούνται σύμφωνα με γενικότερο σχεδιασμό που καταρτίζεται από τις αρμόδιες νομαρχιακές υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και διαμορφώνονται ως πεζόδρομοι, χωρίς να αποκλείεται σε ορισμένες πρόσφορες θέσεις η διαμόρφωση οδών και χώρων στάθμευσης για τροχοφόρα, σύμφωνα με τα οριζόμενα με την πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης, μέσα στα πλαίσια του παραπάνω σχεδιασμού.

3. Από 14.3.1983 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983), σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του 1923 και σε ζώνη πλάτους 500 μ. από την ακτή ή την όχθη δημόσιων λιμνών (εκτός αν έχει ορισθεί μεγαλύτερο πλάτος ΖΟΕ κατά το άρθρο 183 δεν επιτρέπονται οι περιφράξεις.

Κατ' εξαίρεση περιφράξεις επιτρέπονται σε περίπτωση που είναι αναγκαίες για την προστασία καλλιεργειών ή άλλων ειδικών χρήσεων που προσδιορίζονται με π. δ/γμα που εκδίδεται μια φορά με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Με το δ/γμα αυτό καθορίζονται οι προϋποθέσεις εφαρμογής της διάταξης αυτής που επιτρέπει την κατ' εξαίρεση περίφραξη ως και ο τρόπος, το είδος και η έκταση της περίφραξης αυτής.

Στις πιο πάνω περιοχές είναι δυνατόν με απόφαση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας να επιβληθεί η διακοπή των εργασιών κάθε είδους περίφραξης, καθώς και η κατεδάφιση περιφράξεων που έχουν τελειώσει, εφόσον οι περιφράξεις αυτές παρεμποδίζουν την πρόσβαση προς την ακτή ή την όχθη δημόσιας λίμνης και στο μέτρο που η διακοπή ή η κατεδάφιση εξυπηρετεί την πρόσβαση αυτή ή που συμβάλλει στην προστασία του περιβάλλοντος. Οι περιφράξεις κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου αυτού θεωρούνται αυθαίρετες και εφαρμόζονται για την κατεδάφισή τους οι διαδικασίες του άρθρου 382.

4. Ως ακτή για την εφαρμογή της παραπάνω διάταξης νοείται το προς την ξηρά όριο του αιγιαλού και, αν η οριογραμμή αυτή δεν έχει προσδιοριστεί κατά τις κείμενες διατάξεις, νοείται η διαχωριστική γραμμή ξηράς-θάλασσας.

5. Οι κάτοχοι ή αυτοί που χρησιμοποιούν με οποιοδήποτε τρόπο κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις που έχουν ανεγερθεί στον αιγιαλό κατά παράβαση του άρθρου 11 του α.ν. 2344/1940 "περί αιγιαλού και παραλίας", όπως ισχύει ή του ν.δ. 2687/1953 "περί επενδύσεως και προστασίας κεφαλαίων εξωτερικού", όπως ισχύει, αποβάλλονται μέσα σε έξι μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος χωρίς καμία αξίωση αποζημίωσης.

6. Τα κτίσματα αυτά μπορεί να διατεθούν στους ΟΤΑ ή σε κοινωφελή ιδρύματα ή οργανισμούς για την εξυπηρέτηση κοινωνικών σκοπών, μέχρι την κατεδάφισή τους.

7. Οι λεπτομέρειες εφαρμογής των προηγούμενων παραγράφων του άρθρου αυτού μπορεί να ρυθμίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

8. Κατ' εξαίρεση των διατάξεων της παρ.3 επιτρέπονται οι περιφράξεις σε ζώνη πλάτους 500 μ. από την ακτή ή την όχθη δημόσιας λίμνης για την προστασία των εξής καλλιεργειών ή ειδικών χρήσεων:

- Ειδικών καλλιεργειών, που η περίφραξη τους είναι αναγκαία για την προστασία τους και την προστασία του κοινού από φυτοφάρμακα. Οι καλλιέργειες αυτές είναι κηπευτικά οπωροφόρα, εσπεριδοειδή, ανθοκομικές καλλιέργειες, καλλιέργειες υπό κάλυψη, νέες φυτείες, φυτώρια.
- Κτιριακών και λοιπών εγκαταστάσεων γεωργικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών δραστηριοτήτων.
- Τουριστικών-Ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων - Βιομηχανικών εγκαταστάσεων
- Χώρων και εγκαταστάσεων τεχνικής εξυπηρέτησης οικισμών:

α) Βιολογικού καθαρισμού

β) Εγκαταστάσεων και δεξαμενών ύδρευσης

γ) Εγκαταστάσεων ΔΕΗ, ΟΤΕ

- Στρατιωτικών εγκαταστάσεων
- Μεγάλων συγκοινωνιακών εγκαταστάσεων (λιμάνια, αεροδρόμια κλπ.)
- Αρχαιολογικών χώρων
- Μνημείων της φύσης, υγροτόπων, υδροβιοτόπων, σημαντικών πηγών γλυκού νερού.
- Εκτροφείων θηραμάτων
- Κτιρίων εκπαίδευσης-σχολεία κλπ.
- Κτιρίων κοινωνικής πρόνοιας (παιδικοί σταθμοί-παιδικές κατασκηνώσεις-άσυλα κλπ.)
- Κτιρίων περίθαλψης (νοσοκομεία, κλινικές κλπ).
- Αθλητικών εγκαταστάσεων (π.χ. πισίνες, τένις κλπ)
- Οργανωμένων πλαζ.
- Παιδικών χαρών-παιδότοπων.
- Φυλακών-Σωφρονιστικών ιδρυμάτων
- Νεκροταφείων
- Μονών
- Κτιρίων δημοσίων ή κοινωφελών σκοπών
- Χώρων συνάθροισης κοινού (υπαίθρια θέατρα, κινηματογράφοι)
- Χώρων εκθέσεων και αγοράς.
- Λατομικών χώρων μόνο στα ανώτερα κάθε φορά όρια των μετώπων εκμετάλλευσης.

9. Οι περιφράξεις πρέπει να τοποθετούνται σε απόσταση 50 μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού ή την όχθη δημόσιας λίμνης.

α) Εξαιρούνται οι στρατιωτικές εγκαταστάσεις, μεγάλες συγκοινωνιακές εγκαταστάσεις, ειδικές περιπτώσεις βιομηχανικών συγκροτημάτων (μεταλλουργίες, πετρελαιοειδή, μονάδες παραγωγής τσιμέντου κλπ), οι σκάλες φόρτωσης υλικών εξορυκτικών εγκαταστάσεων, καθώς και οι υπόλοιπες χρήσεις που κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας και μετά από πρόταση του αρμόδιου για τη χρήση του γηπέδου φορέα, η περίφραξή τους σε απόσταση μικρότερη των 50 μ. από την ακτή κλπ, είναι απόλυτα απαραίτητη για τη λειτουργία τους.

β) Για τις ειδικές καλλιέργειες, επιτρέπεται η περίφραξή τους και σε απόσταση μικρότερη των 50 μ. όταν δεν παρεμποδίζεται η παράλληλη προς τη γραμμή αιγιαλού ή την όχθη της λίμνης, προσπέλαση του κοινού. Η απόσταση αυτή καθορίζεται κατά περίπτωση από τις κατά τόπους πολεοδομικές υπηρεσίες ανάλογα με τις τοπικές συνθήκες και δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1,5 μέτρο.

10. Η περίφραξη των τουριστικών εγκαταστάσεων τοποθετείται σε απόσταση όχι μεγαλύτερη από 5 μέτρα γύρω από το περίγραμμα του κτιρίου ή γύρω από τα ακραία κτίσματα του συγκροτήματος των οικίσκων, όταν πρόκειται για διεσπαρμένα κτίρια. Για τα CAMPINGS και τις κατασκηνώσεις οι περιφράξεις καθορίζονται κατά περίπτωση από τις πολεοδομικές υπηρεσίες, ύστερα από πρόταση του ΕΟΤ.

11. Δεν επιτρέπεται η περίφραξη ολόκληρου του γηπέδου στις καλλιέργειες ή ειδικές χρήσεις που αναφέρονται στη παράγραφο 8 του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση επιβάλλεται να αφήνεται απερίφρακτο τμήμα γηπέδου πλάτους τριών (3) μ., τουλάχιστον στο ένα όριο του γηπέδου.

Όπου από την κείμενη νομοθεσία προβλέπεται απόσταση κτίσματος από τα όρια του γηπέδου 2,5 μ., τότε το πλάτος του μη περιφρασσόμενου τμήματος του γηπέδου ορίζεται σε 2,5 μ.

12. Σε περίπτωση που το πρόσωπο του γηπέδου το παράλληλο προς την ακτή είναι μεγαλύτερο ή ίσο με τριακόσια (300) μ. επιβάλλεται σε κάθε τμήμα γηπέδου που δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο από 300 μ. να διακόπτεται η περίφραξη και να αφήνεται απερίφρακτο τμήμα του γηπέδου κάθετο προς την ακτή, πλάτους τουλάχιστον 3 μ.

13. Ο ειδικότερος προσδιορισμός της έκτασης και της θέσης της περίφραξης του γηπέδου καθορίζεται κατά περίπτωση από την αρμόδια πολεοδομική αρχή.

14. Το συνολικό ύψος της περίφραξης δεν μπορεί να υπερβεί τα 2,5 μ. και δεν μπορεί σε καμιά περίπτωση η κατασκευή της να είναι συμπαγής.

Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται συμπαγές περίγραμμα όπου αυτό επιβάλλεται από την αρχαιολογική υπηρεσία και σε ύψος σύμφωνα με απόφαση της οικείας ΕΠΑΕ ή του Αρχαιολογικού Συμβουλίου. Επίσης επιτρέπεται για τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις, μονές, νεκροταφεία, άσυλα, σωφρονιστικά ιδρύματα και φυλακές ή κατασκευή συμπαγούς τοιχοποιίας συνολικού ύψους 2,5 μ.

15. Οι ακριβείς διαστάσεις, το ύψος και ο τρόπος κατασκευής των περιφράξεων ορίζονται από την κατά τόπους αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

16. Για οποιοδήποτε είδος περίφραξης απαιτείται άδεια που εκδίδεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, μετά από γνωμοδότηση του αρμόδιου για τη χρήση του γηπέδου φορέα, που πρέπει να αιτιολογεί πλήρως την αναγκαιότητα και την απαιτούμενη έκταση της περίφραξης.

17. Εξαιρούνται από την υποχρέωση έκδοσης άδειας για περίφραξη οι ειδικές χρήσεις που αναφέρονται στο πρώτο και δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 8 του παρό-

ντος άρθρου, εφόσον βρίσκονται σε περιοχές όπου συντρέχουν αθροιστικά τα παρακάτω:

α) Έχουν αγροτικό ή κτηνοτροφικό χαρακτήρα

β) Δεν είναι πόλοι παραθεριστικού-τουριστικού ενδιαφέροντος και δεν γειτνιάζουν ούτε έχουν λειτουργική εξάρτηση με πόλους τουριστικού ενδιαφέροντος, παραδοσιακούς οικισμούς και αστικά κέντρα.

Για την εφαρμογή των όρων της παραγράφου αυτής ως παραδοσιακοί οικισμοί θεωρούνται όσοι έχουν χαρακτηρισθεί παραδοσιακοί με ειδικά διατάγματα και έχουν ειδικούς όρους δόμησης ή όσοι είναι παραδοσιακού χαρακτήρα κατά την κρίση του ΣΧΟΠ του νομού και της ΕΠΑΕ. Ως πόλοι με παραθεριστικό και τουριστικό ενδιαφέρον, θεωρούνται οι περιοχές που παρουσιάζονται ως πόλοι τακτικών ή εποχιακών συγκεντρώσεων παραθεριστών και τουριστών.

Με απόφαση του νομάρχη που εκδίδεται με πρόταση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού και της ΕΠΑΕ προσδιορίζονται οι περιοχές κάθε νομού που εμπίπτουν στην παραπάνω κατηγορία.

18. Σε περίπτωση που η περιοχή προστατεύεται ή ελέγχεται από τα Υπουργεία Πολιτισμού και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ως αρχαιολογικός χώρος, περιοχή ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους κλπ. είναι απαραίτητη η σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ για το είδος και τον τρόπο της περίφραξης.

19. Ειδικά για την περίφραξη των ειδικών καλλιεργειών η άδεια εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση των αρμόδιων κατά τόπο υπηρεσιών του Υπουργείου Γεωργίας και τριμελούς επιτροπής που συγκροτείται από το νομάρχη και αποτελείται από έναν εκπρόσωπο της πολεοδομικής υπηρεσίας, έναν εκπρόσωπο του δήμου ή της κοινότητας και έναν εκπρόσωπο της αγροφυλακής. Η επιτροπή γνωμοδοτεί μετά από αυτοψία.

20. Η άδεια για την περίφραξη των περιπτώσεων της παρ.9 εδάφιο α του παρόντος εκδίδεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μετά από εισήγηση των αρμοδίων φορέων και γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού.

21. Για τα δημόσια κτίρια ή κτίρια κοινωφελών σκοπών που ανεγείρονται εκτός σχεδίου επιτρέπεται η περίφραξή τους ακόμη και αν βρίσκονται μέσα σε ζώνη 500 μ. από την ακτή, εφόσον αυτό προβλέπεται από το δ/γμα που καθορίζει το χώρο ανέγερσής τους.

22. Οι εξαιρέσεις της παρ. 8 του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογή σε εγκαταστάσεις κλπ. που βρίσκονται εντός δασών και δασικών εκτάσεων.

Άρθρο 188

Οριοθέτηση ρεμάτων

(άρθρο 6 παρ. 1, 2, 3 ν. 880/1979, άρθρο 6 παρ. 1 εδάφιο γ΄ ν. 2052/1992)

1. Οι χείμαρροι, τα ρυάκια, τα ρέματα που βρίσκονται εντός ή εκτός ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός οικισμών που δεν έχουν ρυμοτομικό σχέδιο αποτυπώνονται σε τοπογραφικό διάγραμμα (οριζοντιογραφικό και υψομετρικό) με κατάλληλη κλίμακα, που συντάσσεται α) από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή β) από την αρμόδια Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του νομού ή γ) από τους δήμους ή κοινότητες ή δ) από ιδιώτη μηχανικό (φυσικό ή νομικό πρόσωπο) που έχει αρμοδιότητα για τη σύνταξη τέτοιου διαγράμματος. Στις περιπτώσεις γ και δ η ακρίβεια της αποτύπωσης επαληθεύεται από την αρμόδια Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών η οποία και θεωρεί το σχετικό διάγραμμα.

2. Ο καθορισμός της οριογραμμής (όχθης) των ρεμάτων, χειμάρρων ή ρυακιών της προηγούμενης παραγράφου σημειώνεται στο διάγραμμα από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του νομού.

3. Τα παραπάνω διαγράμματα επικυρώνονται με π. δ/γματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη του οικείου δήμου ή κοινότητας, η οποία παρέχεται μέσα σε προθεσμία ενός μηνός από τη σχετική πρόσκληση ή και χωρίς τη γνώμη αυτή ύστερα από πάροδο άπρακτης της παραπάνω προθεσμίας.

Σε περιπτώσεις που η έγκριση, επέκταση ή τροποποίηση των ρυμοτομικών σχεδίων ανήκει στην αρμοδιότητα του νομάρχη, η επικύρωση του καθορισμού της οριογραμμής των ρεμάτων, των χειμάρρων ή των ρυακιών γίνεται με απόφαση του νομάρχη, ύστερα από γνώμη του δήμου ή κοινότητας ή και χωρίς αυτή με τον ίδιο τρόπο όπως παραπάνω.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, χαρακτηρίζονται ρέματα, χείμαρροι και ρυάκια που βρίσκονται εντός του νομού Αττικής ως ιδιαίτερου περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος. Στην περίπτωση αυτή ο καθορισμός της οριογραμμής (όχθης) των παραπάνω ρεμάτων, χειμάρρων και ρυακιών γίνεται με π. δ/γμα και με τη διαδικασία που αναφέρεται στην παράγραφο 2.

Άρθρο 189

Περιορισμοί έγκρισης σχεδίου κοντά σε λατομικές ζώνες

(άρθρο 3 παρ. 4 ν. 2115/1993)

Μέσα στις λατομικές περιοχές, καθώς και σε απόσταση τουλάχιστον χιλίων (1.000) μέτρων έξω από την οριογραμμή τους, απαγορεύεται η επέκταση του σχεδίου πόλεως ή η δημιουργία ανεξάρτητου ρυμοτομικού σχεδίου ή η ανέγερση οποιουδήποτε κτίσματος, με εξαίρεση εκείνα που εξυπηρετούν τη λατομική δραστηριότητα, για τα οποία αποφαίνεται ο αρμόδιος νομάρχης.

Άρθρο 190

Ίδρυση κοιμητηρίων και περιορισμοί στη δόμηση γύρω από αυτά

(άρθρο 1 α.ν. 445/1968, άρθρο 1 παρ. 1, 2 και 3 α.ν. 582/1968, άρθρο 1 και 2 π.δ. 1128/1980)

1. Ο τρόπος ίδρυσης και λειτουργίας κοιμητηρίων από άποψη υγιεινής και πολεοδομίας καθορίζεται με π. δ/γματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Υγείας, Πρόνοιας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2. Η ίδρυση και συντήρηση κοιμητηρίων ανήκει στην αποκλειστική αρμοδιότητα των δήμων και κοινοτήτων οι οποίοι είναι υποχρεωμένοι να φροντίζουν έγκαιρα για την εξασφάλιση των απαιτούμενων χώρων. Οι χώροι αυτοί πρέπει να ευρίσκονται κατ' αρχήν εκτός σχεδίου πόλεως και μακριά από κατοικημένες περιοχές. Τα κοιμητήρια περιβάλλονται πάντα με φυτείες (δέντρα και θάμνους) που

καλύπτουν ζώνη με επαρκές πλάτος. Σε οποιονδήποτε χώρο απαλλοτριώνεται για να ιδρυθεί νέο κοιμητήριο πρέπει απαραίτητα να δημιουργείται μέσα στην έκταση που προορίζεται για το σκοπό αυτό η προαναφερόμενη ζώνη πρασίνου ενώ το υπόλοιπο κεντρικό μέρος να χρησιμοποιείται μόνο ως κοιμητήριο. Μετά τη ζώνη πρασίνου δημιουργείται οδός η οποία περιβάλλει το κοιμητήριο.

3. Με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου η οποία εκδίδεται μετά από σύμφωνη γνώμη επιτροπής που αποτελείται από το διευθυντή τεχνικών υπηρεσιών του νομού, τον προϊστάμενο της τεχνικής υπηρεσίας Δήμων και Κοινοτήτων της νομαρχίας και το νομίατρο ρυθμίζονται οι λεπτομέρειες ως προς την επιλογή των θέσεων των κοιμητηρίων και την τοπική τους διάταξη καθώς και, γενικά, κάθε σχετικό ζήτημα.

Ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού γνωμοδοτεί όσον αφορά περιοχές που ευρίσκονται κοντά σε κύριες οδικές αρτηρίες και παραλιακούς ή τουριστικούς γενικά χώρους.

4. Παλαιά κοιμητήρια που για οποιοδήποτε λόγο έχουν αχρηστευθεί και αποκλείεται να μεταφερθούν για θρησκευτικούς λόγους δενδροφυτεύονται και εξωραΐζονται μεταβαλλόμενα σε άλση.

5. Τα ιδρυόμενα ή επεκτεινόμενα κοιμητήρια πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 250 μ. από το άκρο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, 100 μ. από μεμονωμένες κατοικίες, 100 μ. από φρέατα και 50 μ. από πηγές πόσιμου νερού. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να μη δημιουργείται κίνδυνος να ρυπανθεί ή να μολυνθεί ο υδροφόρος ορίζοντας από τον οποίο τροφοδοτούνται τα προαναφερόμενα φρέατα και πηγές.

Τα κοιμητήρια πρέπει επίσης να απέχουν τουλάχιστον 1500 μ. από νοσοκομεία και κλινικές γενικά. Η απόσταση αυτή μπορεί να περιοριστεί μέχρι 500 μ. στις περιπτώσεις που τα κοιμητήρια δεν είναι αμέσως ορατά από τα νοσοκομεία ή τις κλινικές γενικά και ταυτόχρονα η κυρία οδός προσπέλασής τους δεν περνά μπροστά από τα κοιμητήρια.

6. Απαγορεύεται να εγκρίνεται νέο και να επεκτείνεται υφιστάμενο σχέδιο πόλεως, να ανορύσσεται φρέαρ πόσιμου νερού και να ιδρύονται νέα νοσοκομεία ή κλινικές σε αποστάσεις από υφιστάμενα κοιμητήρια που να είναι μικρότερες από τις καθοριζόμενες στην προηγούμενη παράγραφο.

7. Τα κοιμητήρια πρέπει να ευρίσκονται σε ευάερες θέσεις όπου οι επικρατούντες άνεμοι να μην κατευθύνονται προς τις κοντά σε αυτά κατοικημένες περιοχές. Η περιοχή τους πρέπει να μην πλημμυρίζει και να αποστραγγίζεται καλά. Τα αποστραγγιζόμενα όμβρια νερά πρέπει να μην ρυπαίνουν ή μολύνουν φρέατα ή άλλες πηγές πόσιμου νερού που ευρίσκονται σε μικρή απόσταση.

8. Οι διατάξεις των παρ. 5 έως 7 εφαρμόζονται και στους χώρους ταφής των μονών και των ησυχαστηρίων. Κατ' εξαίρεση, με απόφαση του νομάρχη που εκδίδεται μετά σύμφωνη γνώμη της Υγειονομικής Υπηρεσίας επιτρέπεται να μειωθούν οι αποστάσεις από εγκεκριμένα σχέδια οικισμών, κατοικίες ή πηγές υδροληψίας.

Άρθρο 191

Απόσταση οικοδομών από τον άξονα του αγωγού φυσικού αερίου

(άρθρο 1 π.δ. 3.1/30.1.1992)

Η απόσταση των οικοδομών εκατέρωθεν του άξονα του αγωγού μεταφοράς του φυσικού αερίου, όπως αυτός κάθε φορά εγκρίνεται, στις εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, ορίζεται σε είκοσι (20) μ.

Άρθρο 192

Δόμηση πλησίον ραδιοφωνικών ιστών

(άρθρο 13 ν. 3188/1955)

Απαγορεύεται κάθε δόμηση σε ακτίνα 300 μ. από τη βάση ραδιοφωνικών ιστών της ΕΡΤ που έχουν ελάχιστο ύψος 70 μ. Σε ακτίνα μεταξύ 300 και 500 μ. απαγορεύεται η ανέγερση οικοδομών πέραν του ενός ορόφου.

Άρθρο 193

Περιορισμοί στην εγκατάσταση κτηνοτροφικών ή πτηνοτροφικών μονάδων

(απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ 83840/3591/12.12.86/5.1.1987, άρθρο 2 απόφασης Υπουργού Υγείας Αιβ/8181/3.9.1986/5.2.1987, διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ Β΄ 125/1987)

1. Οι κάθε είδους πτηνο-κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, ιδρύονται και λειτουργούν έξω από κατοικημένους χώρους (πόλεις, κωμοπόλεις, χωριά, οικισμούς) καθώς επίσης έξω και από λουτροπόλεις, παραδοσιακούς οικισμούς, εθνικούς και επαρχιακούς δρόμους, σιδηροδρομικές γραμμές, ποτάμια, λίμνες, ακτές, αρχαιολογικούς και τουριστικούς χώρους και χώρους που παρουσιάζουν τουριστικό ενδιαφέρον, από τα υπάρχοντα ή από εκείνα που προβλέπεται, κατά νόμιμο τρόπο να ανεγερθούν, νοσοκομεία, ευαγή ιδρύματα, εκπαιδευτήρια και από ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, εργοστάσια, βιοτεχνίες, κατασκηνωτικούς χώρους, ανοικτούς ή κλειστούς χώρους εργασίας ή διαβιώσεως και μοναστήρια.

2. Οι ελάχιστες αποστάσεις μεταξύ πτηνο-κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων και των αναφερόμενων στην προηγούμενη παράγραφο τόπων, καθορίζονται κατά περίπτωση, αναλόγως του είδους και του αριθμού των διατηρούμενων ζώων ή πτηνών, σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία των Υπουργείων Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Γεωργίας (με την επιφύλαξη της διατάξεως του άρθρου 15 της απόφασης Αιβ/8181/3.9.1986/5.2.1987 Υφυπουργού Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων για τα οικόσιτα ζώα), εκτός εάν διαφορετικά καθορίζονται απ' αυτή την υγειονομική διάταξη ή από άλλες υγειονομικές διατάξεις, για την ασφαλέστερη προστασία της δημόσιας υγείας.

Η μέτρηση των αποστάσεων μεταξύ των πτηνο-κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων και των τόπων που αναφέρονται στην παρ. 1 του άρθρου αυτού, θα γίνεται σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία των Υπουργείων Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Γεωργίας.

Ειδικά ως σημείο μέτρησης, για την απόσταση της πτηνο-κτηνοτροφικής εγκατάστασης από τους παραπάνω τόπους, θα υπολογίζεται το πλησιέστερο σημείο των ορίων του γηπέδου, εφόσον αυτό δεν αναφέρεται στη νομοθεσία των ανωτέρω Υπουργείων.

3. Για ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα δυναμικότητας μεγαλύτερης των 50 κλινών, βιομηχανίες-βιοτεχνίες με παραγωγικές διαδικασίες ή και προϊόντα που απαιτούν υγειονομική προστασία, κατασκηνωτικούς χώρους, ανοικτούς ή κλειστούς χώρους εργασίας ή διαβίωσης, που απαιτούν επίσης υγειονομική προστασία και μοναστήρια, εφόσον δεν αναφέρονται οι αποστάσεις τους από κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις στη νομοθεσία των Υπουργείων Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Γεωργίας, καθορίζονται σύμφωνα με τον πίνακα 1 που ακολουθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

Ελαχίστων αποστάσεων των σταυλισμών ζώων ή πτηνών (πλην των οικόσιτων) από τα όρια ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών καταλυμάτων, εργοστασίων κλπ σε μέτρα.

ΧΩΡΟΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΙΣΟΔΥΝΑΜΩΝ ΖΩΩΝ / ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΣΕ μ.									ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Ξενοδοχεία και άλλα τουριστικά καταλύματα των 50 κλινών, βιομηχανίες-βιοτεχνίες με παραγωγικές διαδικασίες ή και προϊόντα που απαιτούν υγειονομική προστασία και με άνω των 50 εργαζομένων, κατασκηνωτικοί χώροι με δυναμικότητα άνω των 50 σκηνών	<6 300	6-10 400	11-20 500	21-40 650	41-80 1000	81-160 1200	161-320 1800	321-650 2500	>650 >2500	Οι αποστάσεις θα καθορίζονται κατά περίπτωση και κατά την κρίση της αρμόδιας Επιτροπής και πάντως για ποσοστό αυξομειώσεως όχι μεγαλύτερο του 25% των ανωτέρω αποστάσεων, ώστε να διασφαλίζεται η δημόσια υγεία και η υγιεινή περιβάλλοντος γενικότερα.
Ποτάμια συνεχούς ροής εφόσον χαρακτηριστούν από την αρμόδια επιτροπή	100	200	350	600			800	1000		

<u>Σημείωση</u>: Ως «ισοδύναμο» ζώων θα ισχύει το προβλεπόμενο από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

4. Οι αποστάσεις των εκτροφείων θηραμάτων (λαγοί, αγριόχοιροι, αγριοπρόβατα, αγριοκάτσικα, ελαφοειδή, φασιανοί, ορτύκια, μπεκάτσες και τα όμοια καθώς και ορισμένα γουνοφόρα και λοιπά ζώα) και των λοιπών ειδών άγριας πανίδας εγχώριας ή εισαγόμενης (κροκόδειλοι, χελώνες, φίδια, σαλιγκάρια κλπ) θα καθορίζονται κατά περίπτωση από τους αναφερόμενους χώρους της παρ. 3 και κατά την κρίση της αρμόδιας επιτροπής, για τη χορήγηση της άδειας ίδρυσης και λειτουργίας των πτηνο-κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων, ώστε να διασφαλίζεται η δημόσια υγεία και να μην επηρεάζεται δυσμενώς το περιβάλλον.

5. Η αρμόδια πρωτοβάθμια επιτροπή για τη χορήγηση άδειας ίδρυσης και λειτουργίας των πτηνο-κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων, μπορεί με αιτιολογημένη έκθεσή της, να αυξάνει κατά περίπτωση, τις αναφερόμενες, σ' αυτή την υγειονομική διάταξη και στη νομοθεσία των Υπουργείων Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Γεωργίας, αποστάσεις εφόσον κρίνει ομόφωνα ότι, εξαιτίας του μεγάλου αριθμού ζώων, που πρόκειται να διατηρηθούν σε μία πτηνο-κτηνοτροφική εγκατάσταση ή του συστήματος διατήρησης και εκτροφής αυτών ή της φοράς των επικρατούντων στην περιοχή ανέμων, μπορεί να δημιουργηθούν προβλήματα υγιεινής του περιβάλλοντος.

Αύξηση των αποστάσεων μπορεί να επιβληθεί και σε περιπτώσεις, που οι πλησίον μικροί οικισμοί (χωριά ή κωμοπόλεις), κατοικούνται από καθαρώς αστικό πληθυσμό.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις ο νομάρχης, με απόφασή του, εκδιδόμενη σύμφωνα με απόλυτα αιτιολογημένη πρόταση της δευτεροβάθμιας επιτροπής, μπορεί προκειμένου για πτηνο-κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, για τις οποίες απαιτείται πλήρης μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων να αυξάνει τις ελάχιστες αποστάσεις, που προβλέπονται σ' αυτή την υγειονομική διάταξη και στη νομοθεσία των Υπουργείων Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Γεωργίας των εγκαταστάσεων αυτών οποιασδήποτε δυναμικότητας και για περιοχές κατ' εξοχήν τουριστικές ή για περιοχές, για τις οποίες υπάρχουσα χωροταξική μελέτη του νομού προβλέπει άλλου είδους ανάπτυξη, π.χ. οικιστική, βιομηχανική, τουριστική κλπ. ή για οποιαδήποτε άλλη σοβαρή αιτία.

6. Οι ελάχιστες αποστάσεις για την ανέγερση νέας ή επέκταση νόμιμα υφιστάμενης κτηνοτροφικής ή πτηνοτροφικής εγκατάστασης από όρια εθνικών και επαρχιακών οδών, σιδηροδρομικών γραμμών, οικισμών και χωριών, πόλεων και κωμοπόλεων, παραδοσιακών οικισμών, λουτροπόλεων, τουριστικών χώρων, νοσοκομείων, ευαγών ιδρυμάτων και εκπαιδευτηρίων, καθορίζονται όπως στον πίνακα ΙΙ που ακολουθεί ανάλογα με το είδος και τον αριθμό ζώων ή πτηνών που εκτρέφονται.

7. Στους στάσιμους οικισμούς όπως προσδιορίζονται στο άρθρο 81 εφόσον η ανέγερση νέας ή επέκταση νόμιμα υφιστάμενης κτηνοτροφικής ή πτηνοτροφικής εγκατάστασης είναι ζωτικής σημασίας για την ανάπτυξη αυτών, δύναται με απόφαση του νομάρχη μετά γνώμη του οικείου κοινοτικού συμβουλίου να μειώνονται οι κατά τα ανωτέρω ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια των στάσιμων αυτών οικισμών.

8. Η μέτρηση των αποστάσεων γίνεται:

Α. Από: α) Το τέλος του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης.

β) Τα όρια των οικισμών που υπάρχουν νόμιμα πριν το 1923 και στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου ή αυτά που καθορίζονται με βάση τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β του Μέρους ΙΙ.

γ) Τον άξονα των εθνικών και επαρχιακών οδών καθώς και των σιδηροδρομικών γραμμών.

δ) Την κατά τις κείμενες διατάξεις προσδιοριζόμενη γραμμή αιγιαλού ή (όπου δεν έχει καθορισθεί) τη διαχωριστική γραμμή ξηράς και θάλασσας.

ε) Τα όρια των γηπέδων στα οποία έχουν ανεγερθεί ή προβλέπεται να αναγερθούν σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, νοσοκομεία, ευαγή ιδρύματα και εκπαιδευτήρια.

στ) Τις όχθες φυσικών και τεχνητών λιμνών.

ζ) Τα όρια του τουριστικού χώρου, όπως αυτά καθορίζονται για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου με απόφαση του οικείου νομάρχη, σε σχεδιάγραμμα ή σε χάρτη κατάλληλης κλίμακας μετά από γνώμη του νομαρχιακού συμβουλίου, στα οποία συμπεριλαμβάνονται οι χώροι όπου παρουσιάζονται μόνιμες ή εποχιακές συγκεντρώσεις τουριστών για αναψυχή ή παραθερισμό.

Β. Μέχρι το πλησιέστερο σημείο του λειτουργικού χώρου του γηπέδου της πτηνο-κτηνοτροφικής εγκατάστασης. Ως λειτουργικός χώρος της εγκατάστασης νοείται το τμήμα του οικοπέδου που ορίζεται από το περίγραμμα που περιλαμβάνει τις εγκαταστάσεις της μονάδας (θάλαμοι ζώων, δεξαμενές υπόγειες, υπέργειες, μεταλλικές εγκαταστάσεις αποθήκευσης (SILO), εγκαταστάσεις αποθήκευσης ή επεξεργασίας αποβλήτων κλπ).

Ο λειτουργικός χώρος της εγκατάστασης θα βρίσκεται πάντα εκτός των ζωνών στις οποίες δεν επιτρέπεται κατά την εφαρμογή του πίνακα η ανέγερση ή επέκταση πτηνοτροφικών εγκαταστάσεων.

Γ. Εάν από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις ορίζονται ή προκύπτουν αποστάσεις μεγαλύτερες από τις αναγραφόμενες στον πίνακα, τότε αυτές υπερισχύουν.

9. Μέσα σε περιοχές, για τις οποίες έχει ανατεθεί η σύνταξη πολεοδομικού σχεδίου, ο νομάρχης μετά από γνώμη του νομαρχιακού συμβουλίου με απόφαση του είναι δυνατόν να απαγορεύει την ανέγερση νέας ή επέκταση νόμιμα υφιστάμενης πτηνοτροφικής εγκατάστασης σε συγκεκριμένες περιοχές που προσφέρονται ή προβλέπονται για χρήσεις γης σαφώς ασυμβίβαστες με την πτηνοκτηνοτροφία, επιφυλασσομένης της ισχύος των διατάξεων του Κεφαλαίου Α΄ του Μέρους ΙΙ.

Η απόφαση αυτή συνοδεύεται με σχεδιάγραμμα ή χάρτη κατάλληλης κλίμακας.

10. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν ισχύουν.

α) Σε περιπτώσεις οικόσιτων ζώων, όπως αυτά καθορίζονται από οικείες διατάξεις.

β) Σε περιπτώσεις επέκτασης νομίμως υφισταμένων μονάδων εφόσον η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας βεβαιώνει με αιτιολογημένη έκθεση ότι η επέκταση επιβάλλεται από τις σύγχρονες μεθόδους ζωοτεχνικής και όχι από την αύξηση του ζωϊκού πληθυσμού.

11. Με απόφαση νομάρχη που εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση της πρωτοβάθμιας ή δευτεροβάθμιας επιτροπής ελέγχου σταυλισμού που προβλέπεται στο άρθρο 15 του ν. 1579/1985 (ΦΕΚ 217/23.12.1985) είναι δυνατό για συγκεκριμένη περίπτωση να αυξηθούν ή να μειωθούν μέχρι και 25%, οι αποστάσεις του πίνακα.

Την αύξηση ή μείωση των αποστάσεων μέχρι και 25% είναι δυνατό να ζητήσουν, μόνο για συγκεκριμένη περίπτωση πτηνο-κτηνοτροφικής εγκατάστασης, τόσο οι αρμόδιες υπηρεσίες όσο και οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος.

Κριτήρια για την έκδοση της απόφασης αυτής είναι οι ε-

πικρατούσες γεωγραφικές κλιματολογικές, περιβαλλοντικές και κοινωνικές συνθήκες που επικρατούν γύρω από τη συγκεκριμένη μονάδα καθώς και η κύρια απασχόληση των κατοίκων της περιοχής.

12. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας μεταξύ των άλλων δικαιολογητικών απαιτείται και η υποβολή της άδειας ίδρυσης της κτηνοτροφικής ή πτηνοτροφικής εγκατάστασης από την οποία θα εμφαίνεται το είδος και ο αριθμός των ζώων που συνολικά θα εκτρέφονται.

13. Για τις περιπτώσεις για τις οποίες προ της 5.6.1984 είχε κατατεθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία αίτηση για έκδοση οικοδομικής άδειας ανέγερσης ή επέκτασης νόμιμα υφιστάμενης πτηνο-κτηνοτροφικής εγκατάστασης εφαρμόζονται οι προ της ημερομηνίας αυτής ισχύουσες διατάξεις.

Οι νόμιμες άδειες που εκδόθηκαν πριν την 5.1.1987 (ημερομηνία έναρξης ισχύος της υπ. απόφασης 83840/3591/1987 εκτελούνται όπως εκδόθηκαν.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

Ελάχιστες αποστάσεις των κτηνοτροφικών ή πτηνοτροφικών εγκαταστάσεων (πλην των οικόσιτων ζώων) από τα όρια οικισμών, πόλεων κλπ σε μέτρα.

Αριθμός ισοδύναμων ζώων / Χώροι προστασίας	< 6	6-10	11-20	21-40	41-80	81-160	161-320	321-650	> 650
Επαρχιακοί δρόμοι και σιδηροδρομικές γραμμές				50	100	150	150	200	200
Εθνικοί δρόμοι				100	150	200	200	250	250
Οικισμοί και χωριά μέχρι και 500 κατ. Εκπαιδευτήρια (από υπάρχοντα ή και εκείνα που προβλέπονται κατά νόμιμο τρόπο να ανεγερθούν).	50	100	150	250	400	550	750	1100	1500
Οικισμοί και χωριά από 501-2000 κατ.	100	150	250	400	550	750	1100	1500	1500
Πόλεις και κωμοπόλεις 2001-5000 κατ. Λίμνες, ακτές και παραδοσιακοί οικισμοί	200	250	400	550	750	1000	1500	2000	2000
Πόλεις, με πληθυσμό μεγαλύτερο των 5000 κατ. Λουτροπόλεις, τουριστικοί χώροι Νοσοκομεία, ευαγή ιδρύματα (από υπάρχοντα ή από εκείνα που προβλέπονται κατά νόμιμο τρόπο να ανεγερθούν).	300	400	550	750	1100	1500	2000	2500	2500

Σημείωση 1: Ένα ισοδύναμο ζώο αντιστοιχεί με:
α. 1 χοιρομητέρα με όλα τα παράγωγά της (για μονάδες μικτής κατεύθυνσης).
β. 5,5 χοίρους πάχυνσης (για αμιγείς μονάδες χοίρων πάχυνσης από 25-100 κιλά).
γ. 2,75 χοιρομητέρες με τα παράγωγά τους μέχρι 25 κιλά (για αμιγείς μονάδες αναπαραγωγής).
δ. 1 γαλακτοφόρα αγελάδα ή 1,5 μόσχους πάχυνσης.
ε. 1 ίππο
στ. 50 αίγες ή πρόβατα ανεξαρτήτου ηλικίας.
ζ. 150 ωοτόκες όρνιθες ή 250 κοτόπουλα πάχυνσης ή 100 πάπιες ή 100 ινδιάνους (γαλοπούλες).
η. 50 κουνέλια ανεξαρτήτου ηλικίας.
Σημείωση 2: Εάν από τους υπολογισμούς των ισοδύναμων ζώων προκύπτει δεκαδικός αριθμός για τον υπολογισμό των αποστάσεων λαμβάνεται μόνο το ακέραιο μέρος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι΄

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ

ΤΜΗΜΑ Ι

Μεταφορά συντελεστή δόμησης

Άρθρο 194

Ορισμοί

(άρθρο 1 ν. 2300/1995)

Κατά την έννοια των διατάξεων του παρόντος τμήματος Ι:

α) "Βαρυνόμενο ακίνητο" είναι εκείνο το ακίνητο για το οποίο μπορεί να χορηγηθεί "τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή" σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 195.

β) "Ωφελούμενο ακίνητο" είναι το ακίνητο στο οποίο πραγματοποιείται η μεταφορά πρόσθετου συντελεστή δόμησης (ΣΔ) από βαρυνόμενο ακίνητο.

γ) "Μεταφορά συντελεστή δόμησης" (ΜΣΔ) είναι η αφαίρεση ΣΔ από βαρυνόμενο ακίνητο και η προσθήκη αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο.

δ) "Πραγματοποίηση ΜΣΔ" είναι η υλοποίηση πρόσθετου ΣΔ σε ωφελούμενο ακίνητο λόγω ΜΣΔ. Ως υλοποίηση νοείται η έκδοση της απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας της παρ. 5 του άρθρου 210 ή της απόφασης Υπουργού της παρ. 6 του άρθρου 214.

ε) "Περιοχή υποδοχής συντελεστή δόμησης" (ΠΥΣΔΟ) είναι η περιοχή για την οποία συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Β του άρθρου 197 και επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ σε αυτήν, σύμφωνα με τα κριτήρια των ενοτήτων Γ και Ε του ίδιου άρθρου 197.

στ) "Ειδική ζώνη υποδοχής συντελεστή" (ΕΖΥΣ) είναι η ζώνη για την οποία συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Δ του άρθρου 197 και μέσα στην οποία επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ σύμφωνα με τα κριτήρια που καθορίζονται από το διάταγμα έγκρισής της ή της ενότητας Ε του ίδιου άρθρου, εφόσον δεν καθοριστούν διαφορετικά κριτήρια.

ζ) "Αρμόδια κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων" ή απλώς "Αρμόδια κεντρική υπηρεσία" είναι η οργανική μονάδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων η αρμόδια να εισηγηθεί την έγκριση χορήγησης τίτλου ΜΣΔ, να τηρεί το μητρώο ΜΣΔ και το Βιβλίο Τίτλων μεταφερόμενων ΣΔ.

η) "Αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία" είναι το αντίστοιχο τμήμα πολεοδομίας και πολεοδομικών εφαρμογών του νομού, στα διοικητικά όρια του οποίου βρίσκεται το βαρυνόμενο ή ωφελούμενο ακίνητο ή οι αντίστοιχες δ/νσεις πολεοδομίας για τους νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης. Οι υπηρεσίες αυτές είναι αποκλειστικά αρμόδιες για τη χορήγηση αδειών οικοδομής, όταν γίνεται χρήση δικαιώματος ΜΣΔ, καθώς και για τον έλεγχο εκτέλεσης των σχετικών οικοδομικών εργασιών και για την εφαρμογή των διατάξεων για τα αυθαίρετα.

θ) "Τίτλος δικαιώματος ΜΣΔ" ή απλώς "τίτλος" είναι ο τίτλος που χορηγείται σύμφωνα με το άρθρο 205 στους δικαιούχους βαρυνομένων ακινήτων και στον οποίο ενσωματώνεται το δικαίωμα αυτών που εγκρίθηκε για μεταφορά συντελεστή δόμησης.

ι) "Μητρώο ΜΣΔ" ή απλώς "Μητρώο" είναι το κατά το άρθρο 204 τηρούμενο βιβλίο και φάκελος των αποφάσεων έγκρισης χορήγησης τίτλου ΜΣΔ και πραγματοποίησης ΜΣΔ σε ωφελούμενα ακίνητα.

ια) "Βιβλίο Τίτλων ΜΣΔ" ή απλώς "Βιβλίο Τίτλων" είναι το τηρούμενο βιβλίο στο οποίο καταχωρούνται οι τίτλοι και οι μεταβολές αυτών.

ιβ) "Πολεοδομικό συγκρότημα" είναι το πολεοδομικό σύνολο, μέσα στα διοικητικά όρια περισσότερων του ενός δήμων ή νομαρχιών, που χαρακτηρίζεται από τη συνέχεια του οικιστικού ιστού και καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Το "Πολεοδομικό συγκρότημα" Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει τους δήμους και κοινότητες που αναφέρονται στο άρθρο 36.

ιγ) "Περιοχή αμιγούς κατοικίας", "Περιοχή γενικής κατοικίας", "Πολεοδομικό κέντρο" είναι οι περιοχές οι οποίες σύμφωνα με τον πολεοδομικό τους κανονισμό έχουν τις χρήσεις αμιγούς ή γενικής κατοικίας κλπ., όπως αυτές εξειδικεύονται στο τμήμα IV του παρόντος κεφαλαίου. Ως περιοχές αμιγούς κατοικίας θεωρούνται επίσης αυτές στις οποίες επιτρέπεται η χρήση μόνο κα-τοικίας.

ιδ) "Πολεοδομικώς ενδιαφέρον σημείο της πόλης" είναι το σημείο όπου η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου συμβάλλει σημαντικά στη βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής της συγκεκριμένης περιοχής.

Άρθρο 195

Γενικές διατάξεις

(άρθρα 2 και 20 παρ. 1 ν. 2300/1995)

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ, για κάθε ακίνητο το οποίο με τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι χαρακτηρίζεται ως βαρυνόμενο, εκτός από τα ακίνητα της παρ. 2 της ενότητας Α του άρθρου 196, μπορεί να εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ για ολόκληρο το ΣΔ, που σύμφωνα με τις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις μπορεί να υλοποιηθεί στο ακίνητο σε υπέργειους ορόφους (δεν περιλαμβάνονται τα υπόγεια) ή για το μη υλοποιηθέν τμήμα του, με βάση μελέτη, η οποία συντάσσεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παρ.1 του άρθρου 200. Για τα ακίνητα της παρ.2 της ενότητας Α του άρθρου 196, ο τίτλος ΜΣΔ χορηγείται για τις επιφάνειες που προκύπτουν από το γινόμενο του εμβαδού του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου επί τον ισχύοντα ΣΔ της περιοχής.

Οι παραπάνω αποφάσεις εκδίδονται ύστερα από αίτηση των κυρίων ή συγκυρίων των ακινήτων, εκτός αν πρόκειται για βαρυνόμενα ακίνητα των περ. α και β της παρ.1 της ενότητας Α του ίδιου άρθρου 196, οπότε η αίτηση μπορεί να υποβληθεί από ένα ή περισσότερους συγκυρίους για το ποσοστό που αντιστοιχεί στον καθένα.

2. Ο χορηγούμενος κατά την προηγούμενη παράγραφο τίτλος παρέχει το δικαίωμα στο δικαιούχο να μεταφέρει το ΣΔ που αναγράφεται σε αυτόν, σε ωφελούμενο ακίνητο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι. Η πραγματοποίηση ΜΣΔ γίνεται σύμφωνα με τον τρόπο και τη διαδικασία που καθορίζεται με τα άρθρα 198 έως 212.

3. Η μεταφορά συντελεστή γίνεται επ' ωφελεία των εχόντων δικαιώματα κυριότητας στο βαρυνόμενο ακίνητο, στους οποίους ανήκει και το αντάλλαγμα για τη μεταφορά συντελεστή. Η παροχή του ανταλλάγματος αυτού, καθώς και η πρώτη μεταβίβασή του, δεν υπόκειται στο φόρο

μεταβίβασης ακινήτων ή σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλο τέλος, δικαίωμα, εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης ή οποιουδήποτε τρίτου. Στην περίπτωση δικαιούχων δουλείας ή ενοχικού δικαιώματος, οι οποίοι σύμφωνα με τις συμφωνίες με τους κυρίους δικαιούνται τη χρήση ή την κάρπωση του ακινήτου μέχρι το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο του συντελεστή δόμησης, η μεν αίτηση για τη χορήγηση τίτλου ΜΣΔ υποβάλλεται από τους κυρίους, η δε ωφέλεια (αντάλλαγμα) περιέρχεται στο σύνολό της ή εν μέρει σε εκείνον, ο οποίος κατά τις παραπάνω συμφωνίες και κατά το μέτρο και διάρκεια που συνάγεται από αυτές δικαιούται τη χρήση ή κάρπωση του μεταφερόμενου ΣΔ. Εάν ο ως αντάλλαγμα μεταφερόμενος ΣΔ δεν χρησιμοποιηθεί αυτούσια από τον κύριο του ακινήτου, κατά τα παραπάνω, αλλά διατεθεί υπέρ τρίτου ως αντάλλαγμα, ο καταβάλλων το αντάλλαγμα στον κύριο, απαλλάσσεται κάθε υποχρέωσης έναντι ενδεχομένων αξιώσεων αυτών που έλκουν δικαιώματα από τις συμφωνίες με τον κύριο. Αυτοί δικαιούνται να αναχθούν μόνο κατά του κυρίου που εισέπραξε.

4. Ο μεταφερόμενος κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου ΣΔ αφαιρείται πάγια από το βαρυνόμενο ακίνητο και προστίθεται στο ωφελούμενο ακίνητο. Ο μεταφερόμενος ΣΔ θα προστίθεται στον κάθε φορά καθοριζόμενο ΣΔ του ωφελούμενου ακινήτου, αφαιρείται δε πάντοτε από τον κάθε φορά καθοριζόμενο ΣΔ του βαρυνόμενου ακινήτου. Η σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι "Μεταφορά συντελεστή δόμησης" ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων των κυρίων των ακινήτων, συνοδεύει δε το ακίνητο ακόμα και στις περιπτώσεις πρωτότυπου τρόπου κτήσης της κυριότητας επ' αυτού.

5. Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος τμήματος Ι, επιτρέπεται η μεταφορά και του συνόλου του ΣΔ των ακινήτων των περ. α, β και γ της παρ.1 της ενότητας Α του άρθρου 196, εφόσον οι κύριοι ή συγκύριοι αυτού παραχωρήσουν χωρίς άλλο αντάλλαγμα την κυριότητα αυτού στο Δημόσιο ή στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης. Σε περίπτωση συγκυριότητας η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να εφαρμοστεί και για κάθε συγκύριο για το ποσοστό που του ανήκει. Οι φορολογικές απαλλαγές της παρ. 3 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και στην περίπτωση αυτή.

6. Η σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι μπορεί να γίνει και μερικά ή και διαδοχικά από το ίδιο βαρυνόμενο ή από διάφορα βαρυνόμενα ακίνητα προς το ίδιο ή διάφορα ωφελούμενα ακίνητα.

7. Στις περιπτώσεις α και β της παρ. 1 της ενότητας Α του άρθρου 196, η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ εγκρίνεται και για το τυχόν ρυμοτομούμενο τμήμα (δομημένο ή μη) του διατηρητέου ακινήτου, καθώς και για το τμήμα του που προβλέπεται ως στοά και καλύπτεται από διατηρητέο κτίριο.

8. Όπου οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας παραπέμπουν στις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 880/1979 και στα σχετικά εκτελεστικά διατάγματα (π. δ/τα 470/1979 και 510/1979) από 12.4.1995 εννοούνται οι διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι.

Άρθρο 196

Βαρυνόμενα ακίνητα

(άρθρο 3 ν. 2300/1995)

Α. Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία μπορεί να χορηγηθεί τίτλος ΜΣΔ είναι:

1.α) Ακίνητα των οποίων τα κτίρια χαρακτηρίζονται διατηρητέα από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 110 και αυτά που είχαν χαρακτηριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 79 του ν.δ/τος 8/1973. Επίσης ακίνητα των οποίων η χρήση χαρακτηρίζεται διατηρητέα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 110.

β) Ακίνητα με οικοδομήματα ή μνημεία που χαρακτηρίζονται από το Υπουργείο Πολιτισμού ως έργα τέχνης και ιστορικά διατηρητέα μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του κ.ν. 5351/1932 και ν. 1469/1950.

γ) Ακίνητα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού, που χαρακτηρίζονται από το Υπουργείο Πολιτισμού ως αρχαιολογικοί χώροι και με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου τίθενται περιορισμοί ως προς την εξάντληση του Σ.Δ ή απαγορεύεται τελείως η δόμηση, λόγω της σημασίας των ευρημάτων.

2. Ακίνητα που χαρακτηρίζονται από εγκεκριμένα σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι (χώροι πρασίνου, οδοί, πλατείες, παιδικές χαρές-παιδότοποι, ελεύθεροι χώροι αθλητισμού και γενικά ελεύθεροι χώροι για κοινωφελείς σκοπούς). Στα ακίνητα αυτά τίτλος ΜΣΔ χορηγείται μόνο για το ρυμοτομούμενο τμήμα που δεν τυγχάνει κατά τις κείμενες διατάξεις υπόχρεος για καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος αυτών, εφόσον αποδέχεται αυτό το είδος της αποζημίωσης.

3. Ακίνητα χωρίς κτίσματα ή με κτίσματα προς κατεδάφιση που βρίσκονται σε χαρακτηριζόμενα πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία της πόλης για να καταστούν κοινόχρηστοι χώροι. Ο χαρακτηρισμός γίνεται με την ίδια απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου. Στην περίπτωση αυτή με την έγκριση χορήγησης τίτλου ΜΣΔ τα ακίνητα περιέρχονται αυτοδίκαια στην κυριότητα της τοπικής αυτοδιοίκησης από τη μεταγραφή στο οικείο υποθηκοφυλακείο. Στις περιπτώσεις αυτές η τροποποίηση του σχεδίου, η οποία είναι υποχρεωτική, για το χαρακτηρισμό του ακινήτου ως κοινόχρηστου χώρου, η σύνταξη της πράξης αναλογισμού και ο καταλογισμός των υποχρεώσεων στους παρόδιους ιδιοκτήτες γίνεται, μετά από την έγκριση χορήγησης του τίτλου ΜΣΔ, με μέριμνα του Δημόσιου ή της τοπικής αυτοδιοίκησης.

4. Ακίνητα με χαμηλά κτίρια του άρθρου 253 ή με πρόβλεψη ανέγερσης χαμηλού κτιρίου που βρίσκονται μέσα σε περιοχές με χρήση αμιγούς ή γενικής κατοικίας, εφόσον ο ισχύων ΣΔ της περιοχής υπερβαίνει το 2.4 και το ισχύον μέγιστο ύψος κτιρίων της περιοχής αυτής υπερβαίνει τα 14 μ.

5. Ακίνητα τα οποία περιλαμβάνονται μέσα σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο του άρθρου 227, εφόσον ο ισχύων ΣΔ είναι μεγαλύτερος του 2.4 και από τη σχετική μελέτη προκύπτει ανάγκη μεταφοράς συντελεστή δόμησης από το τετράγωνο αυτό για τη βελτίωση του υποβαθμισμένου περιβάλλοντος.

6. Ακίνητα για τα οποία οι επιβαλλόμενοι, σύμφωνα με τα άρθρα 18,19 και 20 του ν.1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α) όροι, περιορισμοί και απαγορεύσεις είναι εξαιρετικά επαχθείς, με αποτέλεσμα να παρακωλύεται υπέρμετρα η άσκηση των εξουσιών που απορρέουν από την κυριότη-τα, ενόψη του χαρακτήρα και του περιορισμού της ιδιοκτησίας (άρθρο 22 του ν.1650/1986). Στην περίπτωση αυτή με την έγκριση χορήγησης τίτλου ΜΣΔ για ολόκληρο το ΣΔ τα α-

κίνητα περιέρχονται αυτοδίκαια στην κυριότητα του Δημοσίου.

7. Ακίνητα στα οποία σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 315, ανεγείρονται υπέργειοι ή εν μέρει υπόγειοι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων.

Β. Δεν εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ:

1. Σε ακίνητα των περιπτώσεων α΄ και β΄ της παραγράφου 1 της ενότητας Α του άρθρου αυτού:

α) Για Σ.Δ. του βαρυνόμενου ακινήτου που εξαντλείται σε υπόγειο.

β) Στις περιπτώσεις που τα ακίνητα αυτά έχουν χαρακτηριστεί ως χώροι για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας ή είναι χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος ή ανήκουν στο Δημόσιο ή σε φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

2. Σε ρυμοτομούμενα ακίνητα:

Εφόσον το ακίνητο έχει τεθεί σε κοινή χρήση από μακρού χρόνου (μεγαλύτερο της δεκαετίας) με τη βούληση ή την ανοχή του ιδιοκτήτη, χωρίς αυτός να προβεί σε ενέργειες για την είσπραξη της σχετικής αποζημίωσης.

Στην περίπτωση ύπαρξης κτισμάτων μέσα στο ρυμοτομούμενο τμήμα του ακινήτου δεν επιτρέπεται η έκδοση του τίτλου ΜΣΔ από την αρμόδια κεντρική υπηρεσία, πριν από την προσκόμιση βεβαίωσης της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας, η οποία βεβαιώνει την κατεδάφιση των παραπάνω κτισμάτων. Εάν παρέλθει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο από ένα χρόνο από τη δημοσίευση της απόφασης Υπουργού για την έγκριση χορήγησης τίτλου ΜΣΔ, χωρίς την προσκόμιση της παραπάνω βεβαίωσης, αυτή ανακαλείται. Ο όρος αυτός πρέπει να αναφέρεται ρητά στη σχετική απόφαση Υπουργού.

3. Σε ακίνητα του άρθρου 22 του ν. 1650/1986:

Σε περίπτωση ύπαρξης κτισμάτων στο ακίνητο και εφόσον εγκρίνεται η χο-ρήγηση τίτλου για ολόκληρο το ΣΔ, εφαρμόζεται ανάλογα η σχετική ρύθμιση της προηγούμενης παραγράφου 2.

Άρθρο 197

Οριοθέτηση του πεδίου και κριτήρια για την πραγματοποίηση ΜΣΔ

(άρθρο 4 ν. 2300/1995)

Α. Κριτήρια οριοθέτησης του πεδίου για την πραγματοποίηση ΜΣΔ.

Επιτρέπεται κατ' αρχήν η πραγματοποίηση ΜΣΔ σε περιοχές οι οποίες πληρούν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

1. Βρίσκονται εντός σχεδίου.

2. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως:

α) Περιοχές ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους

β) Ιστορικοί τόποι

γ) Παραδοσιακοί ή αξιόλογοι οικισμοί, ιστορικά κέντρα πόλεων, παραδοσιακά τμήματα οικισμών (παραδοσιακά σύνολα)

δ) Αρχαιολογικοί χώροι

3. Δεν έχουν καθοριστεί στην περιοχή ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή αξιόλογων στοιχείων από απόψεως περιβάλλοντος.

Β. Μέσα στις περιοχές της ενότητας Α του άρθρου αυτού καθορίζονται με τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι ως περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης (ΠΥΣΔΟ) οι περιοχές στις οποίες συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

1. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως ΖΕΠ ή ΖΑΑ ή δεν είναι περιοχές οργανωμένης δόμησης ή περιοχές που αναπτύσσονται με ιδιωτική πολεοδόμηση ή από οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

2. Το συνολικά μεταφερόμενο εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών, μέσα στα όρια της εντός σχεδίου περιοχής ενός δήμου ή κοινότητας, είναι μικρότερο από το 10% του εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχυόντων ΣΔ. Το αρμόδιο όργανο, ο τρόπος και η διαδικασία του κατά προσέγγιση υπολογισμού του εμβαδού των παραπάνω δομήσιμων επιφανειών καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Γ. Μέσα στις ΠΥΣΔΟ ανάλογα με τη χρήση των περιοχών απαιτείται να συντρέχουν επί πλέον τα παρακάτω πολεοδομικά κριτήρια για την πραγματοποίηση ΜΣΔ:

1. Περιοχές με χρήση αμιγούς κατοικίας.

Μέσα στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ εφόσον συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

α) Ο μεταφερόμενος σε κάθε ωφελούμενο ακίνητο ΣΔ δεν υπερβαίνει το 20 % του ισχύοντος στην περιοχή του για ΣΔ μέχρι και 0.8, το 15% για το τμήμα του ΣΔ πάνω από το 0.8 μέχρι και 1.2 και το 10% για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 1.2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος ΣΔ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% του ισχύοντος στην περιοχή ωφελούμενου ακινήτου.

β) Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή του ΣΔ δεν υπερβαίνει τον αριθμό 2.4.

γ) Η ΜΣΔ αφορά την επαύξηση χώρων κατοικίας ή βοηθητικών χώρων αυτής.

δ) Το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή, η οποία μέχρι την έκδοση της απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας της παρ. 5 του άρθρου 210, δεν έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή ιδιαίτερης μορφολογίας με έντονη κλίση. Ο χαρακτηρισμός αυτός γίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη ύστερα από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ, εφόσον στην περιοχή υπάρχουν δρόμοι με κλίση μεγαλύτερη του είκοσι τοις εκατό (20 %).

2. Περιοχές με χρήση γενικής κατοικίας ή περιοχές εντός σχεδίου στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις με ειδικό κανονισμό.

Μέσα στις περιοχές αυτές επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ εφόσον συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

α) Ο μεταφερόμενος σε κάθε ωφελούμενο ακίνητο ΣΔ δεν υπερβαίνει το 30 % του ισχύοντος στην περιοχή του για ΣΔ μέχρι και 0.8, το 25 % για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 0.8 μέχρι και 1.2 και το 20 % για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 1.2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος ΣΔ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20 % του ισχύοντος στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου.

β) Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή του ΣΔ δεν υπερβαίνει τον αριθμό 2.4.

γ) Εφόσον το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται μέσα σε περιοχή, η οποία μέχρι την έκδοση της απόφασης της παρ. 5 του άρθρου 210, έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή ιδιαίτερης μορφολογίας με έντονη κλίση, η πραγματοποίηση ΜΣΔ γίνεται μέσα στο ισχύον ύψος της περιοχής είτε αυτό καθορίζεται με ειδικό κανονισμό είτε προκύπτει με

βάση τον ισχύοντα ΣΔ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 250.

3. Περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου.

Μέσα στις περιοχές πολεοδομικού κέντρου επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ εφόσον συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

α) Ο μεταφερόμενος σε κάθε ωφελούμενο ακίνητο ΣΔ δεν υπερβαίνει το 30 % του ισχύοντος στην περιοχή του για ΣΔ μέχρι και 0.8, το 25 % για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 0.8 μέχρι και 1.2 και το 20 % για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 1.2 προκειμένου για κτίρια κατοικίας και 40 %, 35 % και 30 % αντίστοιχα για ειδικά κτίρια. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος ΣΔ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20 % του ισχύοντος στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου για κτίρια κατοικίας και το 30 % για ειδικά κτίρια.

β) Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή του ΣΔ δεν υπερβαίνει τον αριθμό 2.4 προκειμένου για κτίρια κατοικίας και 3 για ειδικά κτίρια.

Δ. Μέσα στις περιοχές της ενότητας Α του άρθρου αυτού, επίσης μπορεί να καθορίζονται επίσης ειδικές ζώνες υποδοχής συντελεστή (ΕΖΥΣ) με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ. Για τις περιοχές αρμοδιότητας των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντί του ΚΣΧΟΠ γνωμοδοτεί η Εκτελεστική Επιτροπή των οργανισμών αυτών αντίστοιχα. Οι ΕΖΥΣ μπορεί να καθορίζονται και με το διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Στην περίπτωση αυτή γνωμοδοτεί το ΣΧΟΠ νομού. Μέσα στις ΕΖΥΣ δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της ενότητας Γ του άρθρου αυτού.

Τα κριτήρια για τον καθορισμό μιας περιοχής ως ΕΖΥΣ είναι τα εξής:

α) Ο καθορισμός της ΕΖΥΣ και το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος ή καθοριζόμενου ΣΔ της περιοχής πρέπει να προβλέπονται από το ΓΠΣ σύμφωνα με χωροταξικά και πολεοδομικά δεδομένα και τους αναπτυξιακούς στόχους για την περιοχή, όπως π.χ. η οικιστική ανάπτυξη της περιοχής, τα περιθώρια επιβάρυνσής της, η θέση, η φυσιογνωμία και η ιδιαιτερότητά της, τα δίκτυα υποδομής και ο κοινωνικός εξοπλισμός. Πάντως ο συνολικός ΣΔ (ισχύων και μεταφερόμενος) στις ΕΖΥΣ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 2.4 σε περιοχές αμιγούς και γενικής κατοικίας και το 3 σε περιοχές πολεοδομικού κέντρου.

β) Δεν αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής λόγω της ΜΣΔ.

γ) Από την ανάλυση της μελέτης για τον καθορισμό της περιοχής ως ΕΖΥΣ προκύπτει ότι οι προβλεπόμενοι από το σχέδιο κοινόχρηστοι χώροι και οι χώροι για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων επαρκούν για τις ανάγκες της περιοχής μετά την πραγματοποίηση της ΜΣΔ.

Ε. Γενικά κριτήρια για την πραγματοποίηση ΜΣΔ μέσα στις ΠΥΣΔΟ και ΕΖΥΣ ανεξάρτητα από τη χρήση γης των περιοχών.

Για την πραγματοποίηση ΜΣΔ μέσα σε ΠΥΣΔΟ και ΕΖΥΣ απαιτείται να συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια, εκτός εάν στο προεδρικό διάταγμα έγκρισης των ΕΖΥΣ ορίζεται διαφορετικά:

1. Ποσοστό κάλυψης οικοπέδου.

Το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου μετά την πραγματοποίηση της ΜΣΔ δεν πρέπει να υπερβαίνει το ισχύον με βάση τους όρους δόμησης της περιοχής.

2. Ύψος κτιρίου

α) Τηρούνται τα όρια του ιδεατού στερεού της παρ. 6 του άρθρου 250.

β) Σε περιοχές αμιγούς κατοικίας δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ισχύοντος ύψους της περιοχής, είτε αυτό καθορίζεται με ειδικό πολεοδομικό κανονισμό, είτε προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 250.

γ) Σε περιοχές γενικής κατοικίας και πολεοδομικών κέντρων το ύψος κτιρίου μπορεί να υπερβεί αυτό που καθορίσθηκε με ειδικό πολεοδομικό κανονισμό κατά 3.30 μ. αυτό δε που προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 250 υπολογίζεται σύμφωνα με το συνολικό ΣΔ μετά τη μεταφορά.

δ) Σε περιοχές πολεοδομικών κέντρων και σε περιπτώσεις ακινήτων που καταλαμβάνουν ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο, επιτρέπεται η αύξηση του ύψους που προκύπτει με βάση τις διατάξεις του άρθρου 250 για το συνολικό ΣΔ, κατά 3 μ.

3. Αποστάσεις Δ

α) Τηρούνται οι αποστάσεις Δ του άρθρου 250, όπου απαιτείται.

β) Σε περιπτώσεις προσθηκών κατά το ύψος σε υφιστάμενα νομίμως μέχρι την 12.4.1995 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 2300/1995) κτίρια, επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ, με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων που ισχύουν για προσθήκες. Εφόσον με την προσθήκη γίνεται υπέρβαση του ύψους της περιοχής, για το τμήμα αυτό της προσθήκης πρέπει να τηρούνται οι αποστάσεις Δ, όπου απαιτούνται, σύμφωνα με το συνολικό ύψος της οικοδομής.

4. Θέσεις χώρων στάθμευσης

α) Εξασφαλίζονται οι τυχόν απαιτούμενες, λόγω της ΜΣΔ, θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στο ίδιο ακίνητο ή σε ακίνητο που απέχει από το ωφελούμενο απόσταση που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις.

β) Θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων που προκύπτουν λόγω της ΜΣΔ δεν τοποθετούνται πάνω στο προκήπιο, εκτός αν η απαιτούμενη θέση είναι μία.

γ) Στις περιπτώσεις ακινήτων επί βασικού ή πρωτεύοντος ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου η πραγματοποίηση ΜΣΔ επιτρέπεται μόνο εφόσον αυξηθούν οι θέσεις στάθμευσης που απαιτούνται, με βάση τις κείμενες διατάξεις, κατά το ποσοστό αύξησης του ΣΔ και υπάρχει σχετική έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας κυκλοφορίας της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων.

5. Το ωφελούμενο οικόπεδο πρέπει να είναι άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση.

6. Προκειμένου για ωφελούμενα ακίνητα που βρίσκονται στα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης τα βαρυνόμενα ακίνητα πρέπει να βρίσκονται μέσα στο ίδιο πολεοδομικό συγκρότημα με τα ωφελούμενα.

7.α) Κατ' εξαίρεση των διατάξεων του παρόντος άρθρου, εκτός της προηγουμένης παρ.6, μπορεί να πραγματοποιείται ΜΣΔ σε νομίμως ανεγερθέντα κτίρια, στα οποία μεταγενέστερα έγινε κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας αλλαγή χρήσης χώρου, πριν από την 12.4.1995 και για το λόγο αυτό έχει γίνει υπέρβαση του ΣΔ του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης πρέπει να έχουν καταβληθεί τα πρόστιμα αυθαίρετης αλλαγής χρήσης. Οι παραπάνω διατάξεις εφαρμόζονται εφόσον: 1) η νέα χρήση επιτρέπεται στην περιοχή και 2) δεν έχουν προστεθεί

ή δεν προστίθεν-ται νέοι κλειστοί χώροι, οι δε υφιστάμενοι πληρούν τις ισχύουσες κτιριοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά την κατασκευή των χώρων αυτών για τη νέα χρήση.

β) Επίσης κατ' εξαίρεση των ίδιων παραπάνω διατάξεων επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ, σε εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ακίνητα, στα οποία έχει συσταθεί κατ' έκταση ή καθ' ύψος οριζόντια ιδιοκτησία, και μειώθηκε ο Σ.Δ. της περιοχής ύστερα από τη σύνταξη της σχετικής οριστικής συμβολαιογραφικής πράξης. Στις περιπτώσεις αυτές κάθε συνιδιοκτήτης μπορεί να πραγματοποιήσει ΜΣΔ ώστε να εξασφαλίσει επιφάνεια κτιρίου (επιτρεπόμενη συν μεταφερόμενη) ίση προς την προκύπτουσα από το γινόμενο όπου:

Ε: το εμβαδόν του οικοπέδου

ΣΔ: ο συντελεστής δόμησης της περιοχής του ακινήτου κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης για την πραγματοποίηση της ΜΣΔ.

Π: το ποσοστό συνιδιοκτησίας του συγκεκριμένου συνιδιοκτήτη

8. Εφόσον το ωφελούμενο βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με χαρακτηρισμένο διατηρητέο κτίριο ή έργο τέχνης ή ιστορικό διατηρητέο μνημείο ή αρχαιολογικό χώρο, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας να εισηγηθεί το χαρακτηρισμό αυτό υπηρεσίας.

Άρθρο 198

Τρόπος μετασχηματισμού μεταφερόμενου ΣΔ

(άρθρο 5 ν. 2300/1995)

1. Ο μετασχηματισμός του μεταφερόμενου από το βαρυνόμενο ακίνη-το ΣΔ, σε πρόσθετο εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών στο ωφελούμενο ακίνητο, γίνεται λαμβανομένων υπόψη του εμβαδού του βαρυνόμενου ακινήτου, των σχέσεων αξίας γης ανά μονάδα επιφάνειας βαρυνομένου και ωφελουμένου ακινήτου και των αντίστοιχων κατά τις κείμενες διατάξεις ισχυόντων για την περιοχή των ακινήτων αυτών ΣΔ. Το πρόσθετο αυτό εμβαδόν μπορεί να οριστεί προσαυξημένο μέχρι το ένα δέκατο (1/10) αυτού. Κατά την εφαρμογή της παραγράφου αυτής για βαρυνόμενα ακίνητα που βρίσκονται εκτός σχεδίου ή εκτός ορίων οικισμών ως ΣΔ της περιοχής του ακινήτου λαμβάνεται ο αριθμός 0.05 ή ο ΣΔ που πραγματοποιήθηκε νόμιμα στο ακίνητο εάν αυτός είναι μεγαλύτερος.

2. Ο ΣΔ που μπορεί να μεταφερθεί σύμφωνα με το άρθρο 195 παρ. 1 προσαυξάνει την επιφάνεια ορόφων που μπορεί να δομηθεί στο ωφελούμενο ακίνητο σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση σύμφωνα με τον τύπο:

$$Ε΄ω = 1{,}10 \times Ε΄β \times \frac{Σ΄ω}{Σ΄β} \times \frac{Aβ}{Aω}$$

Οι υπεισερχόμενοι στον τύπο παράγοντες και η σημασία τους είναι:

Α) Ε΄ω: εκφράζει την επιφάνεια που μπορεί να μεταφερθεί στο ωφελούμενο ακίνητο, επί πλέον της επιτρεπόμενης ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α΄ ορόφου), δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου δεν δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή), είναι

Εω = Εισ.ω + Εορ.ω όπου

Εισ.ω είναι η επιφάνεια σε τ.μ. που μεταφέρεται, σύμφωνα με τα προηγούμενα, στο ισόγειο του ωφελούμενου και

Εορ.ω. είναι η συνολική επιφάνεια που μεταφέρεται στους υπερκείμενους ορόφους αυτού.

β) Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α΄ ορόφου) εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου μπορεί να δημιουργηθεί αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή) είναι

Ε΄ω = Εισ.ω * ΣΕ.ω + Εορ.ω όπου

ΣΕω είναι συντελεστής που εισάγει την εμπορικότητα στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου και ισούται με το λόγο της αξίας ανά τ.μ. ισογείου στη θέση αυτή προς την αντίστοιχη αξία στον υπερκείμενο Α΄ όροφο.

Στις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων, ο Συντελεστής Εμπορικότητας (ΣΕ) δίνεται από τους σχετικούς πίνακες, ενώ για τις υπόλοιπες περιοχές προκύπτει, όπως πιο πάνω από το λόγο των δύο αξιών, που πρέπει να δίδονται από την αναγκαία εκτίμηση αξιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 212.

Β) Ε΄β: εκφράζει την προς μεταφορά επιφάνεια του βαρυνόμενου ακινήτου, που προκύπτει από τις επιφάνειες που μπορούν να πραγματοποιηθούν σ' αυτό, με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της περιοχής, αφού αφαιρεθούν οι επιφάνειες των τυχόν διατηρούμενων κτισμάτων του ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου ορόφου (Α΄ ορόφου), δηλαδή στη θέση του βαρυνομένου δεν δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή) είναι Ε΄β = Εισ.β + Εορ.β όπου

Εισ.β είναι η επιφάνεια σε τ.μ. που μεταφέρεται σαν υπολειπόμενη μη πραγματοποιηθείσα κάλυψη από το κατά τα παραπάνω ισόγειο του βαρυνόμενου και

Εορ.β είναι η συνολική επιφάνεια που μεταφέρεται σαν υπολειπόμενη μη πραγματοποιηθείσα από τους υπερκειμένους ορόφους.

β) Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκειμένου ορόφου (Α΄ ορόφου) εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του βαρυνομένου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων ανεξάρτητα του αν μπορεί να υλοποιήσει τη δυνατότητα ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή) είναι Ε΄β = Εισ.β * ΣΕβ + Εορ.β όπου

ΣΕβ είναι ο συντελεστής εμπορικότητας στη θέση του βαρυνομένου ακινήτου και ισχύει γι' αυτόν ό,τι καθορίστηκε προηγουμένως για το ΣΕ γενικά.

Γ) Αω: η αξία γης ανά τ.μ. του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου.

Δ) Αβ: η αξία γης ανά τ.μ. του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου.

Ε) Σ΄ω: Συνδέεται με το συντελεστή δόμησης όπως ισχύει για τη θέση (περιοχή) του ωφελούμενου ακινήτου, κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης μεταφοράς συντελεστή ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου ορόφου (Α΄ ορόφου), δη-

λαδή στη θέση του ωφελουμένου, δεν δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή), είναι Σ΄ω = ΣΔω, δηλαδή ίσος με το συντελεστή δόμησης στη θέση του ωφελουμένου σύμφωνα με τα παραπάνω.

β) Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου ορόφου (Α΄ ορόφου) εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων, ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή) είναι:

Σ΄ω = ΣΔω + Κω * (ΣΕω-1) όπου

Κω είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του, που αντιστοιχεί σε επιφάνεια 30 τ.μ., η οποία θεωρείται γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστες επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) και

ΣΔω και ΣΕω είναι οι συντελεστές δόμησης και εμπορικότητας στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου.

ΣΤ) Σ΄β: συνδέεται με το συντελεστή δόμησης όπως ισχύει για τη θέση του βαρυ-νομένου ακινήτου κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης μεταφοράς συντελεστή, ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου ορόφου (Α΄ ορόφου) δηλαδή στη θέση του βαρυνομένου δεν δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή) είναι Σ΄β = ΣΔβ, δηλαδή ίσος με το συντελεστή δόμησης στη θέση του βαρυνομένου, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

β) Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α΄ ορόφου) εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του βαρυνομένου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων, ανεξάρτητα του αν μπορεί να υλοποιήσει τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή), είναι

Σ΄β = ΣΔβ + Κβ * (ΣΕβ - 1) όπου

Κβ είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του, που αντιστοιχεί σε επιφάνεια 30 τ.μ., η οποία θεωρείται γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστες επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) και

ΣΔβ και ΣΕβ είναι οι συντελεστές δόμησης και εμπορικότητας, στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου, όπως ορίστηκαν προηγούμενα.

Άρθρο 199

Περιεχόμενο απόφασης

(άρθρο 6 ν. 2300/1995)

1. Η κατά το άρθρο 195 παρ. 1 απόφαση, με την οποία εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ σε βαρυνόμενο ακίνητο του άρθρου 196:

α) περιλαμβάνει τις ενδείξεις προσδιορισμού του ακινήτου για το οποίο εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ, το εμβαδόν του οικοπέδου αυτού και τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της περιοχής, με βάση τον οποίο εγκρίνεται η μεταφορά μέρους ή όλου του συντελεστή αυτού. Για ΜΣΔ από οικόπεδο με διατηρητέο κτίριο, το οποίο μπορεί να κατατμηθεί σε δύο ή περισσότερα άρτια κατά κανόνα οικόπεδα, λαμβάνεται τμήμα του οικοπέδου όπου βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο και το οποίο πληροί τις προϋποθέσεις της κατά κανόνα αρτιότητας. Μπορεί ο μεταφερόμενος ΣΔ του ακινήτου με διατηρητέο κτίριο να υπολογιστεί σε τμήμα οικοπέδου μεγαλύτερου της αρτιότητας ή και σε ολόκληρο το οικόπεδο, εφόσον κατά την κρίση της αρχής αυτό επιβάλλεται από το σχήμα του οικοπέδου ή εφόσον έχει χαρακτη-ριστεί ο περιβάλλων το κτίριο ακάλυπτος χώρος του ακινήτου ως διατηρητέος.

β) μνημονεύει τους ελεγχθέντες κυρίους αυτού,

γ) προσδιορίζει τις μεταφερόμενες επιφάνειες σύμφωνα με το άρθρο 198.

2. Για την έκδοση της απόφασης της προηγούμενης παραγράφου απαιτούνται:

α) η υποβολή και έγκριση της σχετικής μελέτης σύμφωνα με τις διατάξεις του επόμενου άρθρου 200.

β) η παροχή της συναίνεσης των κυρίων ή συγκυρίων σύμφωνα με το άρθρο 201.

γ) η υποβολή κατά το άρθρο 202 της έκθεσης ελέγχου τίτλων με τα οικεία αντίγραφα και πιστοποιητικά, καθώς και η συμπληρωματική αυτής σύμφωνα με την παρ. 3 του ίδιου άρθρου.

δ) η υποβολή των σύμφωνα με την παρ. 4 του ίδιου άρθρου 202 αποδεικτικών κοινοποίησης σε τρίτους που έχουν εγγράψει ή σημειώσει δικαιώματά τους στο ακίνητο.

Άρθρο 200

Μελέτη για την έγκριση χορήγησης τίτλου ΜΣΔ

(άρθρο 7 ν. 2300/1995)

1. Για την έγκριση χορήγησης τίτλου ΜΣΔ από βαρυνόμενο ακίνητο, συντάσσεται από τους ενδιαφερομένους σχετική τεχνική μελέτη, σύμφωνα με τις προδιαγραφές μελετών που ισχύουν κάθε φορά για την έκδοση οικοδομικών αδειών, η οποία υποβάλλεται στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2. Η μελέτη της προηγούμενης παραγράφου περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:

Α. Ακίνητα των περιπτ. α΄, β΄ και γ΄ της παρ.1 της ενότητας Α του άρθρου 196:

α) τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου, που εκτείνεται σε όλο το οικοδομικό τετράγωνο του ακινήτου αυτού και απεικονίζει όλες τις ιδιοκτησίες με τα καλυμμένα και ακάλυπτα τμήματά τους. Πάνω στο τοπογραφικό θα υπάρχει η θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

β) αποτύπωση του διατηρητέου ή παραδοσιακού κτιρίου που βρίσκεται στο βαρυνόμενο ακίνητο (κατόψεις όλων των ορόφων, τομές, όψεις) και υπολογισμό των επιφανειών που υπολογίζονται στο ΣΔ του ακινήτου. Σε περίπτωση διατήρησης στο οικόπεδο περισσότερων από ένα κτισμάτων, η αποτύπωση γίνεται για όλα τα κτίσματα αυτά,

γ) υπόμνημα στο οποίο περιλαμβάνεται μνεία των διατάξεων με βάση τις οποίες ορίζεται ο ισχύων ΣΔ και υπολογίζεται ο ΣΔ που μπορεί να μεταφερθεί, εκφρασμένος σε δομήσιμες επιφάνειες,

δ) τεχνική έκθεση, στην οποία περιγράφονται συνοπτικά το είδος και η χρήση των υπαρχόντων κτισμάτων και οι προτεινόμενες χρήσεις των ακάλυπτων χώρων με τις ε-

πεμβάσεις που τυχόν απαιτούνται για ανάδειξη αυτών ή του κτιρίου στους ακάλυπτους χώρους (πλακοστρώσεις, κηποτεχνικές διαρρυθμίσεις, κλπ.)

ε) φωτογραφίες όλων των όψεων του διατηρούμενου κτιρίου, καθώς και του ακάλυπτου τμήματος του οικοπέδου.

στ) αντίγραφο φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, στο οποίο δημοσιεύτηκε η απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου ή έργου τέχνης κλπ. ή του χώρου ως αρχαιολογικού.

ζ) βεβαίωση της αρμόδιας να εισηγηθεί το χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατη-ρητέου κλπ. ή του χώρου ως αρχαιολογικού υπηρεσίας, ότι δεν αποχαρακτηρίστηκε και ότι δεν έχει γίνει ειδική ρύθμιση με την οποία έχει επιτραπεί προσθήκη στο διατηρητέο κτίριο ή η δόμηση του αρχαιολογικού χώρου.

Β. Ακίνητα σε κοινόχρηστους χώρους της παρ. 2 της ενότητας Α του άρθρου 196:

α) πράξη αναλογισμού με το τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει επικυρωμένη από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή επικυρωμένα αποσπάσματα της πράξης εφαρμογής και του σχεδίου που τη συνοδεύει.

β) απόφαση νομάρχη για την κύρωση της πράξης αναλογισμού και βεβαίωση τελεσιδικίας της,

γ) τοπογραφικό διάγραμμα που απεικονίζει ολόκληρη την έκταση του ακινήτου που ρυμοτομήθηκε με τις ισχύουσες οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές. Πάνω στο διάγραμμα θα υπάρχει θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και θα υπολογίζεται ο ΣΔ που μπορεί να μεταφερθεί εκφρασμένος σε δομήσιμες επιφάνειες,

δ) βεβαίωση του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης για τη μη καταβολή αποζημίωσης,

ε) φωτογραφίες στις οποίες απεικονίζεται το βαρυνόμενο ακίνητο.

Γ. Ακίνητα στα οποία υπάρχουν χαμηλά κτίρια της παρ. 4 της ενότητας Α του άρθρου 196:

α) τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου που εκτείνεται σε ολόκληρο το οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ) του ακινήτου αυτού και απεικονίζει όλες τις επ' αυτού ιδιοκτησίες με τα καλυμμένα και ακάλυπτα τμήματά τους καθώς και τον αριθμό των ορόφων όλων των κτιρίων του ΟΤ. Πάνω στο τοπογραφικό διάγραμμα θα υπάρχει η θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

β) αντίγραφο στελέχους οικοδομικής άδειας για ανέγερση κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 253 και της αρχιτεκτονικής μελέτης που τη συνοδεύει ή βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ότι το υφιστάμενο κτίριο πληροί τις προϋποθέσεις του παραπάνω άρθρου, με πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη,

γ) διάγραμμα κάλυψης από το οποίο προκύπτουν οι υφιστάμενες επιφάνειες και αυτές που μπορούν να δομηθούν που υπολογίζονται στο ΣΔ, καθώς και ο ΣΔ που μπορεί να μεταφερθεί εκφρασμένος σε δομήσιμες επιφάνειες.

δ) φωτογραφίες στις οποίες απεικονίζεται το βαρυνόμενο ακίνητο (κτίριο και ακάλυπτος χώρος).

Δ. Ακίνητα που βρίσκονται σε πολεοδομικά ενδιαφέρον σημείο της πόλης της παρ. 3 της ενότητας Α του άρθρου 196:

α) γνωμοδότηση του οικείου ΟΤΑ ότι το ακίνητο βρίσκεται σε πολεοδομικά ενδιαφέρον σημείο της πόλης,

β) τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου, που εκτείνεται σε ολόκληρο το ΟΤ του ακινήτου αυτού και απεικονίζει όλες τις επ' αυτού ιδιοκτησίες με τα καλυμμένα και ακάλυπτα τμήματά τους. Πάνω στο τοπογραφικό διάγραμμα θα υπάρχει θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

γ) διάγραμμα κάλυψης με ιδεατό στερεό (εφόσον υπάρχουν κτίσματα, άλλως τα παρακάτω στοιχεία περιλαμβάνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα) και υπόμνημα στο οποίο αναφέρονται οι διατάξεις με βάση τις οποίες ορίζεται ο ισχύων ΣΔ και υπολογίζεται ο δυνάμενος να μεταφερθεί ΣΔ εκφρασμένος σε δομήσιμες επιφάνειες,

δ) φωτογραφίες στις οποίες απεικονίζονται το βαρυνόμενο ακίνητο και τα όμορα.

Ε. Ακίνητα για την ανέγερση στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων της παρ. 7 της ενότητας Α του άρθρου 196:

α) αντίγραφο του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο δημοσιεύτηκε η απόφαση καθορισμού χώρου για την ανέγερση στεγασμένου σταθμού αυτοκινήτων της παραγράφου 6 του άρθρου 323.

β) επικυρωμένο αντίγραφο οικοδομικής άδειας για την κατασκευή του στεγασμένου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων,

γ) τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου στο οποίο υπάρχει η θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

δ) διάγραμμα κάλυψης με υπολογισμό των επιφανειών που προσμετρώνται στο ΣΔ του ακινήτου,

ε) δήλωση του κυρίου ή των συγκυρίων του ακινήτου ενώπιον συμβολαιογράφου, όπως ορίζεται στην παρ. 11 του άρθρου 323.

στ) βεβαίωση του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ) για την κατάθεση εγγυητικής επιστολής, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 323, όπου απαιτείται,

ΣΤ. Ακίνητα που περιλαμβάνονται μέσα σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο της παρ. 5 της ενότητας Α του άρθρου 196:

α) αντίγραφο του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο δημοσιεύτηκε η απόφαση χαρακτηρισμού του οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού και από την οποία προκύπτει σε ποιά ακίνητα μπορεί να εγκριθεί η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ,

β) τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου στο οποίο υπάρχει θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

γ) διάγραμμα κάλυψης με υπολογισμό των επιφανειών που προσμετρώνται στο ΣΔ του ακινήτου.

Ζ. Ακίνητα του άρθρου 22 του ν. 1650/1986.

α) αντίγραφο φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο δημοσιεύτηκε το προεδρικό διάταγμα του άρθρου 21 παρ. 1 ή η απόφαση της παρ.5 του ίδιου άρθρου του ν. 1650/1986 επιβολής περιορισμών και απαγορεύσεων στο ακίνητο ή την περιοχή του.

β) φωτογραφίες στις οποίες απεικονίζεται το βαρυνόμενο ακίνητο.

γ) τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου.

δ) βεβαίωση της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας ότι στο βαρυνόμενο ακίνητο έχουν επιβληθεί οι περιορισμοί και απαγορεύσεις που αναφέρονται στο σχετικό προεδρικό διάταγμα ή απόφαση νομάρχη.

Άρθρο 201

Συναίνεση για την έγκριση χορήγησης τίτλου ΜΣΔ

(άρθρο 8 ν. 2300/1995)

1. Η συναίνεση των κυρίων του βαρυνόμενου ακινήτου προς έγκριση χορήγησης τίτλου ΜΣΔ παρέχεται με συμβολαιογραφική πράξη, πρέπει δε να είναι χωρίς αιρέσεις και όρους και να περιλαμβάνει την ανεπιφύλακτη αποδοχή της μεταφοράς του μεταφερόμενου ΣΔ του ακινήτου τους ή μέρους του συντελεστή αυτού, με τους όρους και τις συνέπειες των διατάξεων του παρόντος τμήματος Ι και της έγκρισης της σχετικής μελέτης.

2. Η συναίνεση παρέχεται από όλους τους κυρίους ή συγκυρίους του βαρυνόμενου ακινήτου, εκτός των περιπτώσεων α και β της παρ.1 της ενότητας Α του άρθρου 196, οπότε αυτή παρέχεται μόνο από τους αιτούντες από τους συγκυρίους. Εάν το ακίνητο διεκδικείται, είναι δυνατή η έγκριση της χο-ρήγησης τίτλου ΜΣΔ μόνο εάν συναινέσουν σε αυτό και αυτοί που έχουν εγείρει σχετική αγωγή. Στην τελευταία αυτή περίπτωση η συναίνεση μπορεί να περιλαμβάνει, ως μοναδικό παραδεκτό όρο, την κοινή δήλωση βούλησης φερομένων κυρίων και διεκδικούντων για τη λήψη ασφαλιστικών μέτρων υπέρ των διεκδικούντων στους τίτλους που θα εκδοθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι ή σε μέρος των τίτλων και ιδιαίτερα τη σύσταση παρακαταθήκης.

Άρθρο 202

Έκθεση Ελέγχου Τίτλων

(άρθρο 9 ν. 2300/1995)

1. Για την εξακρίβωση της νομικής κατάστασης του βαρυνόμενου ακινήτου, την ακριβή περιγραφή αυτού και τον προσδιορισμό των προσώπων των οποίων πρέπει να παρασχεθεί η συναίνεση (όπου απαιτείται) ή στα οποία πρέπει να ανακοινωθεί κατά την παρ.4 του άρθρου αυτού η πρόθεση για μεταφορά του ΣΔ, με έκδοση σχετικού τίτλου ΜΣΔ, συντάσσεται έκθεση ελέγχου τίτλων κυριότητας του βαρυνόμενου ακινήτου, η οποία αφενός μεν κατατίθεται στο συμβολαιογράφο που συντάσσει την πράξη συναίνεσης, στην οποία και μνημονεύεται, αφετέρου δε, μαζί με την πράξη αυτή και τους σχετικούς τίτλους ιδιοκτησίας και τα υπόλοιπα κατά περίπτωση αναγκαία έγγραφα και πιστοποιητικά υποβάλλεται για την έκδοση της κατά το άρθρο 195 παρ. 1 απόφασης.

2. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο έκθεση ελέγχου τίτλων συντάσσεται από δι-κηγόρο τουλάχιστον παρ' εφέταις και θεωρείται από τον αρμόδιο δικηγορικό σύλλογο. Η έκθεση περιλαμβάνει πλήρη περιγραφή του βαρυνόμενου ακινήτου με το ιστορικό της νομικής κατάστασης αυτού και των αντίστοιχων τίτλων, πρέπει δε να καταλήγει στην ανεπιφύλακτη διακρίβωση όλων αυτών που έχουν δικαιώματα κυριότητας ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό ή έχουν προσημειώσει τέτοια δικαιώματα ή τυχόν διεκδικούν ή έχουν ασκήσει δικαιώματα κατάσχεσης ή άλλα ενοχικά δικαιώματα πάνω σε αυτό. Η έκθεση πρέπει επίσης να μνημονεύει ρητά το χρόνο μέχρι τον οποίο διαπίστωσε την βεβαιούμενη κατάσταση, ο οποίος χρόνος δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από ένα μήνα από τη σύνταξη της πράξης συναίνεσης.

3. Η παραπάνω έκθεση συμπληρώνεται για το μετέπειτα χρόνο από την υπογραφή της απόφασης μέχρι και πριν από την έκδοση του τίτλου ΜΣΔ σύμφωνα με όσα ορίζονται ειδικότερα στο άρθρο 205 παρ. 2.

4. Η πρόθεση των κυρίων του ακινήτου να ζητήσουν τη χορήγηση τίτλου ΜΣΔ γνωστοποιείται και σε όλους τους μνημονευόμενους στην έκθεση ότι έχουν δικαιώματα στο ακίνητο. Τα σχετικά αποδεικτικά κοινοποίησης της γνωστοποίησης αυτής υποβάλλονται επίσης για την έκδοση της απόφασης έγκρισης χορήγησης τίτλου ΜΣΔ. Οι παραπάνω μπορούν να λάβουν οποιοδήποτε ασφαλιστικό των δικαιωμάτων τους, κατά τα νόμιμα, μέτρο, από αυτό όμως ή από την τυχόν μη άσκησή του δεν κωλύεται η έκδοση της πιο πάνω απόφασης ούτε η έκδοση των τίτλων ΜΣΔ, με εφαρμογή στην περίπτωση αυτή του τελευταίου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 195.

Άρθρο 203

Σημείωση στα βιβλία μεταγραφών για το βαρυνόμενο ακίνητο

(άρθρο 10 ν. 2300/1995)

1. Η απόφαση με την οποία εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ από βαρυνόμενο ακίνητο, σημειώνεται στο περιθώριο των οικείων μερίδων του βιβλίου μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου στο οποίο υπάγεται το βαρυνόμενο ακίνητο με αίτηση ενός από τους ενδιαφερόμενους ή του Δημοσίου. Το Δημόσιο για την ενέργεια αυτή εκπροσωπείται από το εξουσιοδοτημένο προς τούτο όργανο της κεντρικής υπηρεσίας του υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2. Για όλα τα βαρυνόμενα ακίνητα του άρθρου 196 για τα οποία εκδίδεται απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου ΜΣΔ η κεντρική υπηρεσία οφείλει αμέσως μετά τη δημοσίευση της απόφασης αυτής να ενημερώνει την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία της περιοχής του βαρυνόμενου ακινήτου και την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία αν αυτή είναι άλλη, καθώς και τον οικείο ΟΤΑ. Οι παραπάνω περιφερειακή και πολεοδομική υπηρεσίες οφείλουν:

α) Να σημειώσουν στις πινακίδες εφαρμογής των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή στους αντίστοιχους χάρτες της περιοχής (προκειμένου για οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο ή εκτός σχεδίου περιοχές) την ακριβή θέση του βαρυνόμενου ακινήτου με σχετική ένδειξη.

β) να τηρούν βιβλίο μητρώου, στο οποίο καταχωρούνται, σε συσχετισμό με τους κατά τα παραπάνω αντίστοιχους χάρτες, τα στοιχεία που αφορούν την ακριβή θέση του ακινήτου και την απόφαση έγκρισης για τη χορήγηση τίτλου ΜΣΔ και

γ) να αναρτούν την απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου ΜΣΔ σε εμφανές σημείο για διάστημα ενός (1) μηνός. Την ίδια υποχρέωση έχουν επίσης η αρμόδια κεντρική υπηρεσία και ο οικείος ΟΤΑ.

3. Οι συνέπειες για το βαρυνόμενο ακίνητο των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 195 αρχίζουν από τη σημείωση στο υποθηκοφυλακείο, στο οποίο υπάγεται το βαρυνόμενο ακίνητο, της απόφασης έγκρισης χορήγησης του τίτλου ΜΣΔ.

4. Η παρ.1 του παρόντος άρθρου εφαρμόζεται ανάλογα και για την κατά την παρ. 4 του άρθρου 205 τροποποιητική απόφαση.

Άρθρο 204

Μητρώο μεταφοράς συντελεστή δόμησης

(άρθρο 11 ν. 2300/1995)

1. Στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία τηρείται Μητρώο ΜΣΔ.

2. Το Μητρώο αποτελείται από Βιβλίο Μητρώου και τους σχετικούς φακέλους.

3. Στο Βιβλίο Μητρώου καταχωρείται η έκδοση κάθε απόφασης έγκρι-σης για τη χορήγηση τίτλου ΜΣΔ ή αποφάσεων με τις οποίες πραγματοποιείται η ΜΣΔ σε ωφελούμενα ακίνητα.

4. Σε ειδική μερίδα του Βιβλίου Μητρώου καταχωρούνται επίσης και τα διατάγματα έγκρισης των ΕΖΥΣ.

5. Το Μητρώο ΜΣΔ μπορεί να τηρείται και μηχανογραφικά.

Άρθρο 205

Έκδοση τίτλου ΜΣΔ

(άρθρο 12 ν. 2300/1995)

1. Για την παράσταση του κατά τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι εγκριθέντος δικαιώματος των κυρίων ή συγκυρίων του βαρυνόμενου ακινήτου επί του μεταφερόμενου ΣΔ εκδίδεται τίτλος δικαιώματος ΜΣΔ, στον οποίο ενσωματώνεται το δικαίωμα αυτό. Ο τίτλος είναι πάντοτε ονομαστικός και διαιρετός, μεταβιβάζεται δε κατά τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι.

2. Για την έκδοση του τίτλου προσκομίζονται στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία:

α) πιστοποιητικά των υποθηκοφυλακείων ότι σημειώθηκε σύμφωνα με το άρθρο 203 στο περιθώριο των μερίδων του υποθηκοφυλακείου η έκδοση της απόφασης έγκρισης χορήγησης τίτλου ΜΣΔ,

β) συμπληρωματική έκθεση για τον έλεγχο των τίτλων που καλύπτει το χρόνο από την πρώτη κατά την παρ. 1 του άρθρου 202 έκθεση μέχρι και την επόμενη της σημείωσης της παραπάνω απόφασης στο περιθώριο των οικείων μερίδων και επισημαίνει τις τυχόν κατά το χρόνο αυτό επελθούσες μεταβολές. Η έκθεση συνοδεύεται από τα αναγκαία πιστοποιητικά, όχι παλαιότερα των πέντε (5) ημερών, συντάσσεται δε κατά τα οριζόμενα στην παρ.1 του άρθρου 202.

3. Εάν από την κατά την προηγούμενη παράγραφο συμπληρωματική έκθεση προκύπτει ότι δεν επήλθαν μεταβολές στα πρόσωπα των δικαιουμένων να ζητήσουν τη ΜΣΔ, ο τίτλος εκδίδεται με βάση την απόφαση που έχει εκδοθεί.

4. Εάν, αντίθετα, από την κατά την παρ. 2 συμπληρωματική έκθεση και τα σχετικά πιστοποιητικά προκύπτει μεταβολή στα πρόσωπα αυτά, η έκδοση του τίτλου αναβάλλεται μέχρι να τροποποιηθεί η εκδοθείσα απόφαση για την έγκριση χορήγησης τίτλου ΜΣΔ για το συγκεκριμένο βαρυνόμενο ακίνητο. Για την τροποποίηση αυτή και την περαιτέρω διαδικασία για την έκδοση τίτλου, εφαρμόζονται ανάλογα οι προηγούμενες διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι.

5. Σε όλες τις περιπτώσεις ο εκδιδόμενος τίτλος περιλαμβάνει:

α) το ονοματεπώνυμο των κυρίων ή των συγκυρίων στο όνομα των οποίων εκδίδεται ο τίτλος,

β) άκρως συνοπτική μνεία του βαρυνόμενου ακινήτου, από το οποίο μεταφέρεται ο ΣΔ,

γ) ένδειξη της απόφασης ή των αποφάσεων με τις οποίες εγκρίθηκε η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ και ένδειξη των γενομένων σχετικών σημειώσεων των αποφάσεων αυτών στα οικεία βιβλία των μεταγραφών,

δ) το συνολικό εμβαδόν του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου,

ε) το συντελεστή δόμησης ο οποίος ισχύει για το βαρυνόμενο ακίνητο κατά το χρόνο έγκρισης της μεταφοράς (αυτός που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο ακίνητο ΣΔ, χωρίς να υπολογίζονται οι υπόγειοι χώροι).

στ) το μέρος του συντελεστή που εγκρίθηκε η μεταφορά αναγομένου σε τετραγωνικά μέτρα μεταφερόμενων επιφανειών ορόφων του βαρυνόμενου ακινήτου,

ζ) το μέρος της επιφάνειας από την παραπάνω εγκριθείσα μεταφορά για το οποίο ισχύει ο τίτλος, σε περίπτωση κατά την οποία διαιρείται σε περισσότερους τίτλους η παράσταση όλου του δικαιώματος της εγκριθείσας μεταφοράς συντελεστή,

η) την ένδειξη αν ο τίτλος είναι ο αρχικά εκδιδόμενος ή αν εκδίδεται σε αντικατάσταση προηγούμενου, τον αριθμό του αντικαθιστόμενου τίτλου και την αιτία της αντικατάστασης.

6. Ο εκδιδόμενος τίτλος λαμβάνει αύξοντα αριθμό από βιβλίο τίτλων ΜΣΔ, που τηρείται από την αρμόδια κεντρική υπηρεσία, από τον προϊστάμενο της οποίας και υπογράφεται. Για την καταχώρηση του τίτλου στο παραπάνω βιβλίο συντάσσεται πριν από την παράδοσή του στους δικαιούχους επισημειωματική πάνω στον τίτλο πράξη, που υπογράφεται από τον εντεταλμένο για την τήρηση του βιβλίου αυτού υπάλληλο. Του εκδιδόμενου τίτλου τηρείται υπηρεσιακό πρωτότυπο που τίθεται στο φάκελο του Μητρώου.

7. Οι εκδιδόμενοι τίτλοι παραδίδονται σε αυτούς υπέρ των οποίων εκδόθηκαν λαμβανομένων υπόψη και των τυχόν κατά την παρ. 2 του άρθρου 201 όρων ή των τυχόν κατά την παρ. 4 του άρθρου 202 ληφθέντων ασφαλιστικών μέτρων.

8. Για την έκδοση και παράδοση του τίτλου εκδίδεται απόφαση του προϊσταμένου της παραπάνω αρμόδιας υπηρεσίας, η οποία καταχωρείται στην ίδια στήλη του Βιβλίου Τίτλων ΜΣΔ.

Άρθρο 206

Μεταβίβαση τίτλων

(άρθρο 13 ν. 2300/1995)

1. Η συμβατική μεταβίβαση των ονομαστικών τίτλων γίνεται με εγγραφή στο Βιβλίο Τίτλων ΜΣΔ και ταυτόχρονη πράξη οπισθογράφησης του τίτλου. Η εγγραφή στο βιβλίο και η πράξη οπισθογράφησης χρονολογείται και υπογράφεται από τους μεταβιβάζοντες και από αυτόν υπέρ του οποίου γίνεται η μεταβίβαση ή των πληρεξούσιών τους. Η εγγραφή και η πράξη υπογράφονται επίσης και από τον εντεταλμένο υπάλληλο της αρμόδιας υπηρεσίας.

2. Μετά από κάθε μεταβίβαση εκδίδεται νέος τίτλος και ακυρώνεται ο παλαιός. Για την έκδοση του νέου τίτλου εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των παρ. 5 έως 8 του άρθρου 205.

3. Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής εκδίδεται επίσης νέος τίτλος στο όνομα του κληρονόμου ή του κληροδόχου ύστερα από αίτησή του και υποβολή των νόμιμων δικαιολογητικών. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται ανάλογα και στην προκειμένη περίπτωση.

4 Σε περίπτωση απόκτησης κυριότητας του τίτλου κατά οποιονδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 207

Κλοπή ή καταστροφή ή απώλεια τίτλου

(άρθρο 14 ν. 2300/1995)

1. Στην περίπτωση κλοπής, καταστροφής ή απώλειας τίτλου μπορεί να εκδοθεί αντίγραφό του από το τηρούμενο υπηρεσιακό πρωτότυπό του.

2. Για την έκδοση αντιγράφου υποβάλλεται σχετική αίτηση αυτού υπέρ του οποίου έχει εκδοθεί ο τίτλος ή αυτού που έλκει δικαιώματα από τον δικαιούχο. Στην τελευταία αυτή περίπτωση υποβάλλονται και τα δικαιολογητικά που στηρίζουν τα δικαιώματα αυτά.

3. Μαζί με την αίτηση υποβάλλεται και υπεύθυνη δήλωση για τις συνθήκες κλοπής, απώλειας κλπ. (άρθρο 8 του ν. 1599/1986).

4. Για την έκδοση του αντιγράφου εκδίδεται απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας κεντρικής υπηρεσίας. Ο προϊστάμενος αυτός μπορεί πάντοτε να διενεργήσει ή να διατάξει τη διενέργεια οποιασδήποτε πρόσφορης έρευνας ή και να επιβάλει στους αιτούντες τη δημοσίευση σχετικής αναγγελίας στον τύπο. Η απόφαση ορίζει την ακύρωση του παλαιού τίτλου.

5. Το εκδιδόμενο στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου αντίγραφο του τίτλου μνημονεύει την απόφαση με βάση την οποία εκδίδεται και ότι επέχει κατά πάντα θέση πρωτοτύπου.

Άρθρο 208

Διαίρεση των τίτλων

(άρθρο 15 ν. 2300/1995)

1. Για κάθε έγκριση ΜΣΔ μπορεί πάντοτε, με αίτηση των δικαιούχων, να εκδοθούν περισσότεροι τίτλοι των οποίων το άθροισμα θα ισούται προς το συνολικό εμβαδόν των μεταφερόμενων δομήσιμων επιφανειών των βαρυνόμενων ακινήτων. Οι εκδιδόμενοι τίτλοι στην περίπτωση αυτή αναγράφουν και την ένδειξη ότι αποτελούν μέρος της όλης μεταφοράς και προσδιορίζουν το μέρος αυτού. Για την παραπάνω έκδοση πολλών τίτλων εκδίδεται σχετική απόφαση του προϊσταμένου της κεντρικής υπηρεσίας.

2. Η παραπάνω παράγραφος εφαρμόζεται ανάλογα και για τη διαίρεση ήδη εκδοθέντων τίτλων.

3. Η διαίρεση των τίτλων μπορεί να συνδυαστεί με την μερική ακύρωση αρχικού τίτλου σύμφωνα με τις διατάξεις του επόμενου άρθρου.

4. Κατά τη διαίρεση ο παλαιός τίτλος ακυρώνεται με σχετική πράξη οπισθογράφησής του από τους δικαιούχους και εγγραφή στο βιβλίο. Για την έκδοση των νέων τίτλων εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 5 έως 8 του άρθρου 205.

Άρθρο 209

Ακύρωση των τίτλων - Απόσβεση του δικαιώματος

(άρθρο 16 ν. 2300/1995)

1. Η ακύρωση των τίτλων γίνεται ύστερα από την άσκηση του από αυτούς παριστάμενου δικαιώματος με τη μεταφορά αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο (απόσβεση του δικαιώματος ΜΣΔ).

2. Σε περίπτωση πραγματοποίησης της ΜΣΔ σε ωφελούμενο ακίνητο, η απόσβεση του δικαιώματος γίνεται με την έκδοση της απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας του άρθρου 210 ή της απόφασης Υπουργού της παρ. 6 του άρθρου 214.

3. Στις υπόλοιπες περιπτώσεις ο τίτλος κατατίθεται στην αρμόδια υπηρεσία, καταχωρείται σχετική πράξη στο πίσω μέρος αυτού και για την ακύρωση εκδίδεται απόφαση, με ανάλογη εφαρμογή της παρ. 8 του άρθρου 205.

4. Σε όλες τις περιπτώσεις ακύρωσης τίτλων γίνεται σχετική σημείωση στο Βιβλίο Τίτλων.

Άρθρο 210

Πραγματοποίηση ΜΣΔ

(άρθρο 17 ν. 2300/1995)

1. Η πραγματοποίηση της ΜΣΔ σε ωφελούμενο ακίνητο γίνεται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερόμενου κυρίου ή συγκυρίων του ακινήτου αυτού ή αυτού που έλκει δικαιώματα από αυτούς, που υποβάλλεται στην αρμόδια, για την περιοχή του ωφελούμενου ακίνητου, περιφερειακή υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (περ. η΄ του άρθρου 194.

2. Μαζί με την αίτηση υποβάλλεται επικυρωμένο αντίγραφο των διατιθέμενων από τους αιτούντες ενός ή περισσότερων τίτλων ΜΣΔ και τα κατά την επόμενη παράγραφο στοιχεία και μελέτη των εργασιών που πρέπει να εκτελεστούν στο ωφελούμενο ακίνητο. Η μελέτη συντάσσεται σύμφωνα με τις προδιαγραφές σύνταξης μελετών που ισχύουν κάθε φορά για την έκδοση οικοδομικών αδειών.

3. Στα κατά την προηγούμενη παράγραφο στοιχεία και μελέτη επί του ωφελούμενου ακινήτου περιλαμβάνονται:

α) Αίτηση του κυρίου ή των τυχόν συγκυρίων των τίτλων με συναίνεση αυτών για τη χρησιμοποίηση του διατιθέμενου τίτλου ή τίτλων ΜΣΔ και αντίγραφο της απόφασης έγκρισης χορήγησης τίτλου ΜΣΔ από το βαρυνόμενο ακίνητο.

β) αρχιτεκτονική μελέτη για το ωφελούμενο ακίνητο με τις επιφάνειες που ζητούνται με ΜΣΔ διαγραμμισμένες στο διάγραμμα κάλυψης.

γ) τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου πάνω στο οποίο αναγράφονται, σε υπόμνημα, οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης και οι επιτρεπόμενες χρήσεις.

δ) τεχνική έκθεση στην οποία περιγράφονται συνοπτικά τα στοιχεία της μετά τη μεταφορά σχεδιαζόμενης να ανεγερθεί οικοδομής και προεκτίμηση, από μέρους του αιτούντος, των πρόσθετων επιφανειών δόμησης, που προκύπτουν από Μ.Σ.Δ. στο ωφελούμενο ακίνητο, κατ' εφαρμογή του τύπου του άρθρου 198 παρ. 2. Η προεκτίμηση αυτή θα βασίζεται στις ισχύουσες κατά την υποβολή του αιτήματος αντικειμενικές αξίες γης των ωφελούμενου και βαρυνόμενου ακινήτων ή στις εικαζόμενες από τους αιτούντες, όταν δεν ισχύουν αντικειμενικές αξίες στην περιοχή των ακινήτων αυτών,

ε) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών εφόσον απαιτούνται (όπως π.χ. σύμφωνη γνώμη αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού όταν το ωφελούμενο συνορεύει με ακίνητο στο οποίο υπάρχει χαρακτηρισμένο οικοδόμημα ως έργο τέχνης).

4. Κατ' αρχήν η αρμόδια υπηρεσία διενεργεί τον προέλεγχο των παραπάνω στοιχείων και της αρχιτεκτονικής μελέτης ως προς τον ισχύοντα στην περιοχή κανονικό, χωρίς τη μεταφορά, συντελεστή, τη συμμόρφωση του κτιρίου προς τους υπόλοιπους όρους δόμησης της περιοχής και ιδιαίτερα ως προς το ότι το κτίριο που πρόκειται

να κατασκευαστεί πληροί τα κριτήρια του άρθρου 197 για τις ΠΥΣΔΟ ή τα ειδικά κριτήρια της ΕΖΥΣ, εάν το ωφελούμενο βρίσκεται σε τέτοια περιοχή, ως προς την τοποθέτηση και εμφάνιση των πρόσθετων από ΜΣΔ προκυπτόντων κτιριακών όγκων. Μετά τον προέλεγχο η αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ζητά την κατά τις διατάξεις του άρθρου 211 εκτίμηση της αξίας γης των βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτων και καλούνται οι ενδιαφερόμενοι για την ενδεχόμενη προσαρμογή της μελέτης τους ή την απόκτηση και προσκόμιση από αυτούς και άλλων τίτλων ΜΣΔ βαρυνόμενων ακινήτων, εάν οι οριστικές εκτιμήσεις της αξίας γης δεν καλύπτουν τις πρόσθετες επιφάνειες που προβλέπονται από τη μελέτη.

5. Μετά τις προσαρμογές της μελέτης και την προσκόμιση στην παραπάνω υπηρεσία όλων των απαιτούμενων τίτλων, εκδίδεται απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας με την οποία εγκρίνεται η πραγματοποίηση της ΜΣΔ και ακυρώνονται οι τίτλοι στους οποίους στηρίζεται η μεταφορά αυτή.

6. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο απόφαση περιλαμβάνει σαφή ένδειξη του ωφελούμενου ακινήτου, τους ακυρούμενους τίτλους, μαζί με συνοπτική μνεία των ουσιωδών στοιχείων τους, τις εκτιμηθείσες αξίες γης (συντελεστές Αβ και Αω του άρθρου 198) την κατ' εφαρμογή του ίδιου άρθρου 198 προκύπτουσα πρόσθετη μεταφερόμενη επιφάνεια ορόφων στο ωφελούμενο ακίνητο, το μέγεθος της αύξησης του ισχύοντα ΣΔ, λόγω της εγκρινόμενης μεταφοράς στο ωφελούμενο ακίνητο, καθώς και τα χαρακτηριστικά των δομούμενων επί πλέον όγκων στο ωφελούμενο ακίνητο. Η απόφαση κοινοποιείται στους ενδιαφερομένους και στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία.

7. Με βάση την κατά τις προηγούμενες παραγράφους απόφαση:

α) γίνεται ακύρωση των αντίστοιχων τίτλων ΜΣΔ με επισημείωση στο πίσω μέρος αυτών της ακύρωσης από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία με μνεία της απόφασης. Οι ακυρούμενοι τίτλοι με αντίγραφο της απόφασης αποστέλλονται αμέσως με απόδειξη στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία, η οποία προβαίνει στις σχετικές εγγραφές στο Βιβλίο Τίτλων ΜΣΔ,

β) διενεργείται, με αίτηση των ενδιαφερομένων, η σημείωση στο περιθώριο της οικείας μερίδας των υποθηκοφυλακείων, στα οποία υπάγονται τα βαρυνόμενα και ωφελούμενα ακίνητα, η υπέρ του ωφελούμενου ακινήτου πραγματοποιηθείσα μεταφορά ΣΔ. Οι συνέπειες της παρ. 4 του άρθρου 195 για το ωφελούμενο ακίνητο αρχίζουν από τη σημείωση της απόφασης έγκρισης.

γ) εκδίδεται, με εφαρμογή κατά τα λοιπά των κείμενων διατάξεων, η οικοδομική άδεια, από την ίδια περιφερειακή υπηρεσία, για τις περιλαμβανόμενες στην κατά την παρ. 5 του παρόντος άρθρου εγκριθείσα μελέτη εργασίες, αφού προσκομιστεί και το πιστοποιητικό για την κατά την προηγούμενη περίπτωση β΄ σημείωση.

8. Εάν κάποιος τίτλος αναλίσκεται μόνο μερικά λόγω της ΜΣΔ κατά τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι, η επισημείωση της ακύρωσης, κατά την περ. α΄ της παρ.7 του παρόντος άρθρου, γίνεται μόνο για το ακυρούμενο μέρος, η αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία παραδίδει στο δικαιούχο σχετική βεβαίωση, η δε κεντρική υπηρεσία εκδίδει νέο τίτλο για το υπολειπόμενο και μη ακυρούμενο μέρος του τίτλου.

Άρθρο 211
Εκτίμηση ακινήτων
(άρθρο 18 ν. 2300/1995)

1. Η εκτίμηση της αγοραίας οικοπεδικής αξίας των ακινήτων (βαρυνόμενου και ωφελούμενου) ανεξάρτητα από το ύψος της αξίας αυτής και ο προσδιορισμός της αξίας τους ανά τ.μ., όπως και της αξίας ανά τ.μ. διαμερίσματος Α΄ ορόφου και καταστήματος πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) στις θέσεις βαρυνόμενου και ωφελούμενου (μεγέθη Αβ, Αω, ΣΕβ και ΣΕω του άρθρου 198 γίνεται:

α) Για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, η αξία ανά τ.μ. γης βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου για τον τύπο μετασχηματισμού επιφανειών κατά τη διαδικασία της ΜΣΔ, προσδιορίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω τύπο:

Αξία ενός τ.μ. γης (βαρυνόμενου ή ωφελούμενου ακινήτου) =

ΣΟ x ΤΖ x [ΣΑΟ + Κ x (ΣΕ - 1)] x ΣΣΟ,

όπου τα μεγέθη ΣΟ, ΤΖ, ΣΑΟ, Κ, ΣΕ και ΣΣΟ καθορίζονται κάθε φορά στους πίνακες του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών.

Στην περίπτωση που το μέγεθος ΣΑΟ δεν συμπίπτει με το συντελεστή δόμησης του ακινήτου, για τον προσδιορισμό της αξίας ενός τ.μ. γης βαρυνόμενου ή ωφελούμενου ακινήτου, αντί του ΣΑΟ λαμβάνεται ο συντελεστής δόμησης του οικοπέδου που μπορεί να υλοποιηθεί σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής.

β) Για τις υπόλοιπες περιοχές και μέχρι να καλυφθούν από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων, από τις αρμόδιες Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες (ΔΟΥ) της περιοχής του υπό εκτίμηση ακινήτου σύμφωνα με τα ισχύοντα στη νομοθεσία περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων και πλοίων.

Η έκθεση εκτίμησης συντάσσεται από τον αρμόδιο ελεγκτή και θεωρείται από τον προϊστάμενο της ΔΟΥ. Σε αυτήν την περίπτωση η αξία ανά τ.μ. γης βαρυνόμενου ή ωφελούμενου ακινήτου για τον τύπο μετασχηματισμ-ού επιφανειών πολλαπλασιάζεται με συντελεστή συγκρισιμότητας (ΣΣ), που ισούται με 0.60.

Σε περίπτωση που, μεταξύ του χρόνου καθορισμού των αντικειμενικών αξιών μιας περιοχής και του χρόνου εκτίμησης της αξίας του άλλου ακινήτου από τη ΔΟΥ, υπάρχει διαφορά μεγαλύτερη ενός εξαμήνου, ο παραπάνω συντελεστής συγκρισιμότητας μειώνεται κατά 5 % για κάθε εξάμηνο.

2. Στην περ. β΄ της προηγούμενης παρ. 1, οι ΔΟΥ επιλαμβάνονται του έργου της εκτίμησης μετά από αίτηση της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας. Δεν επιτρέπεται η αμφισβήτηση της έκθεσης της ΔΟΥ μετά την πραγματοποίηση της ΜΣΔ. Η συνέχιση της διαδικασίας νοείται σαν αποδοχή της έκθεσης από όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Εάν πριν από την πραγματοποίηση της ΜΣΔ αμφισβητηθεί από κάποιο ενδιαφερόμενο μέρος η έκθεση εκτίμησης, αναστέλλεται κάθε ενέργεια για την πραγματοποίηση της μεταφοράς αυτής.

3. Η κατά τα παραπάνω εκτιμηθείσα αγοραία αξία είναι ανακοινώσιμη σε οποιοδήποτε πρόσωπο έστω και αν δεν επικαλείται έννομο συμφέρον, μπορεί δε να τύχει και δημοσιότητας.

4. Σε κάθε περίπτωση ΜΣΔ επί ωφελούμενου ακινήτου και εφόσον με την αίτηση του ενδιαφερομένου έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος δικαιολογητικών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 210, ως αξία γης του ωφελούμενου και βαρυνόμενου ακινήτου (όπως αυτή προσδιορίζεται από την παρ.1 του παρόντος άρθρου) λαμβάνεται η αξία κατά την ημερομηνία υποβολής της παραπάνω αίτησης. Σε περίπτωση μη πληρότητας των δικαιολογητικών, ως αξία γης λαμβάνεται η αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία υποβολής των πλήρων δικαιολογητικών.

Άρθρο 212

Ειδικές διατάξεις για τα βαρυνόμενα

(άρθρο 19 ν. 2300/1995)

α) Διατάγματα που αφορούν την έκδοση τίτλου ΜΣΔ και που εκδόθηκαν πριν από τη δημοσίευση του π.δ/τος 367/1987 (ΦΕΚ 163 Α΄), δεν τροποποιούνται για τη διάκριση των προς μεταφορά επιφανειών του βαρυνόμενου ακινήτου σε επιφάνειες πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (Εισ.β) και των υπόλοιπων ορόφων (Εορ.β).

β) Τίτλοι που έχουν εκδοθεί με βάση τα διατάγματα αυτά αντικαθίστανται με νέους αφού προηγουμένως επιμεριστούν αναλογικά οι προς μεταφορά επιφάνειες σε επιφάνειες πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) και λοιπών ορόφων.

γ) Αν μετά την υποβολή αίτησης με όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά του άρθρου 200 για έκδοση τίτλου ΜΣΔ, μειωθεί ο ΣΔ του βαρυνόμενου οικοπέδου η σχετική υπουργική απόφαση εκδίδεται με βάση το ΣΔ που ίσχυε κατά την υποβολή της αίτησης, με την προϋπόθεση ότι ο τίτλος υλοποιείται (πραγματοποίηση ΜΣΔ σε ωφελούμενο ακίνητο) σε διάστημα τριών (3) ετών από τη δημοσίευση της παραπάνω υπουργικής απόφασης έγκρισης χορήγησης τίτλου ΜΣΔ. Στην περίπτωση που στο παραπάνω χρονικό διάστημα δεν υλοποιηθεί ο τίτλος εκδίδεται νέος τίτλος με βάση το ΣΔ που ίσχυε για το βαρυνόμενο ακίνητο κατά το χρόνο έγκρισης της ΜΣΔ. Τα οριζόμενα στην παράγραφο αυτή πρέπει να αναγράφονται ρητά στην υπουργική απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου ΜΣΔ για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση.

Άρθρο 213

Εξουσιοδοτική διάταξη

(άρθρο 20 παρ. 2 ν. 2300/1995)

Με π. δ/τα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να τροποποιούνται οι διατάξεις των άρθρων 198 έως 212 σε ό,τι αφορά τον τρόπο εκδήλωσης της συναίνεσης των κυρίων των ακινήτων για πραγματοποίηση της ΜΣΔ, τη σύνταξη και έγκριση της μελέτης, που προβλέπεται από την παρ. 1 του άρθρου 195, την εκτίμηση της οικοπεδικής αξίας του ακινήτου, τον εκδιδόμενο τίτλο για βεβαίωση του κατά τις διατάξεις του παρόντος τμήματος Ι δικαιώματος του βαρυνόμενου ακινήτου, τον τρόπο αναγωγής σε συντελεστή δόμησης του εκ των όρων δόμησης προκύπτοντος για την περιοχή των ακινήτων, την εκδιδόμενη πράξη για την πραγματοποίηση της ΜΣΔ μέσα σε ΠΥΣΔΟ και ΕΖΥΣ, την εγγραφή της ΜΣΔ στις οικείες μερίδες των τηρούμενων στα υποθηκοφυλάκεια βιβλίων.

Άρθρο 214

Μεταβατικές διατάξεις

(άρθρο 21 ν. 2300/1995)

1. Οι κατά την παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 880/1979 Ζώνες Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ) που έχουν καθοριστεί με προεδρικά διατάγματα πριν από την 12.4.1995, εξακολουθούν να ισχύουν μετονομαζόμενες σε ΕΖΥΣ, μόνον εφόσον πληρούνται τα κριτήρια της ενότητας Α του άρθρου 197 αυτού, βεβαιουμένου τούτου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. ΖΑΣ οι οποίες προβλέπονται από εγκεκριμένα ΓΠΣ είναι δυνατόν να εγκρίνονται ως ΕΖΥΣ με τη διαδικασία της ενότητας Δ του άρθρου 197, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια της ενότητας Α του ίδιου άρθρου.

2. Εξακολουθούν να ισχύουν τίτλοι ΜΣΔ που έχουν εκδοθεί πριν από την 12.4.1995.

3. Επιτρέπεται η έκδοση τίτλων ΜΣΔ με βάση προεδρικά διατάγματα που έχουν εκδοθεί πριν από την 12.4.1995 εφόσον τα προεδρικά διατάγματα αυτά εξακολουθούν να ισχύουν.

4. Αιτήματα για έγκριση χορήγησης τίτλου ΜΣΔ, για τα οποία έχει γνωμοδοτήσει μέχρι 30.5.1994 θετικά το ΚΣΧΟΠ, προωθούνται για έκδοση της απόφασης της παρ. 1 του άρθρου 195.

5.α) Επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας για την πραγματοποίηση ΜΣΔ εφόσον μέχρι την 30.5.1994 έχει εκδοθεί σχετικό προεδρικό διάταγμα ή απόφαση προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας για τις περιπτώσεις εντός εγκεκριμένων ΖΑΣ ή έχει κατατεθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, πλήρης φάκελος για την έκδοση οικοδομικής άδειας στις περιπτώσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 42 του ν. 2145/1993. Η άδεια αυτή εκδίδεται ύστερα από σύμφωνη γνώμη της οικείας ΕΠΑΕ, εφόσον για το ακίνητο συντρέχουν τα κριτήρια των παραγράφων 2 και 3 της ενότητας Α του άρθρου 197.

β) Εάν δεν συντρέχουν τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις της προηγούμενης περίπτωσης α΄ για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας, η αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία διακόπτει προσωρινά τις οικοδομικές εργασίες ή αναβάλλει την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Στη συνέχεια στις μεν περιπτώσεις περιοχών εκτός ΖΑΣ με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από γνωμοδότηση του ΚΣΧΟΠ, καταργείται το προεδρικό διάταγμα ΜΣΔ στο συγκεκριμένο ωφελούμενο ακίνητο, στις δε περιπτώσεις εντός ΖΑΣ ανακαλείται η εκδοθείσα απόφαση προϊσταμένου. Μετά τη δημοσίευση της παραπάνω απόφασης Υπουργού ή την έκδοση της απόφασης προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας διακόπτονται οριστικά οι οικοδομικές εργασίες ή δεν χορηγείται η οικοδομική άδεια.

6.α) Για τις αιτήσεις με πλήρη μελέτη που έχουν υποβληθεί στην αρμόδια κεν-τρική υπηρεσία μέχρι την 30.5.1994 σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας και αν βρίσκονται και αφορούν την πραγματοποίηση ΜΣΔ ή αυτές που θα υποβληθούν, εφόσον μέχρι την παραπάνω ημερομηνία είχαν υποβάλει στον ΕΟΤ πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη για συνηγορία πραγματοποίησης ΜΣΔ κτιρίου με τουριστική χρήση, μπορεί να εκδοθεί απόφαση έγκρισης της ΜΣΔ από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροτα-

ξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΚΣΧΟΠ, ότι δεν βλάπτεται το άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον και ότι συντρέχουν τα κριτήρια των παραγράφων 2 και 3 της ενότητας Α του άρθρου 197. Τα παραπάνω εφαρμόζονται ανάλογα και για την έκδοση απόφασης προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας στις περιπτώσεις ωφελούμενων ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εντός ΖΑΣ. Στις περιπτώσεις αυτές αντί του ΚΣΧΟΠ απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της οικείας ΕΠΑΕ.

β) Για την έκδοση των παραπάνω αποφάσεων Υπουργού ή προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας ισχύουν οι εξής περιορισμοί:

αα. Για κτίρια κατοικίας η αύξηση του ισχύοντα ΣΔ, λόγω της ΜΣΔ, δεν μπορεί να υπερβεί το 50 % για ΣΔ μέχρι και 0,8 και το 30 % για ΣΔ πάνω από 0,8. Ο συνολι-κός ΣΔ δεν μπορεί να υπερβεί το 2.4.

ββ. Για ειδικά κτίρια η αύξηση του ισχύοντα ή του Σ.Δ. που πραγματοποιήθηκε νόμιμα λόγω της ΜΣΔ, δεν μπορεί να υπερβεί το 100 % για το τμήμα του ΣΔ μέχρι και 0.8, το 70 % για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2 και το 50 % για το πάνω από 1,2. Ο συνολικός ΣΔ δεν μπορεί να υπερβεί το 3.

γγ. Δεν επιτρέπεται η υπέρβαση των ορίων του ιδεατού στερεού της παρ. 6 του άρθρου 250 και του ισχύοντος ποσοστού κάλυψης του ακινήτου.

δδ. Κατά την πραγματοποίηση της ΜΣΔ μπορεί να αυξηθεί το ισχύον ύψος της περιοχής το πολύ κατά 3,30 μ., εάν το ύψος καθορίζεται από ειδικές διατάξεις. Εάν το ύψος της περιοχής του ωφελούμενου ακινήτου προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 250 το πραγματοποιούμενο ύψος, λόγω ΜΣΔ, δεν μπορεί να υπερβεί αυτό που προκύπτει από το συνολικό ΣΔ του ακινήτου.

γ) Στις περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ως ΖΑΣ δεν ισχύουν οι περιορισμοί αα και ββ αλλά εφαρμόζονται αντίστοιχα τα όρια αύξησης του ΣΔ που προβλέπονται από το διάταγμα έγκρισης της ΖΑΣ.

δ) Προεδρικά διατάγματα, που εκδόθηκαν για πραγματοποίηση ΜΣΔ, με χρησιμοποίηση των μειωτικών συντελεστών του εντύπου 3 του Υπουργείου Οικονομικών, για τον καθορισμό αξίας γης με αντικειμενικά κριτήρια, μπορεί να τροποποιούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μετά από γνώμη του ΚΣΧΟΠ για την έκδοση τίτλου ΜΣΔ υπέρ των δικαιούχων του βαρυνόμενου ακινήτου, για τις επιπλέον επιφάνειες που έχουν μεταφερθεί λόγω εφαρμογής των παραπάνω μειωτικών συντελεστών.

7. Κατά την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου για την εκτίμηση των ακινήτων (βαρυνόμενων και ωφελούμενων) σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 211:

α) για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται οι πίνακες της απόφασης 1007982/31/40013/21.1.1993 (ΦΕΚ 13 Β΄) του Υπουργού Οικονομικών, β) για τις υπόλοιπες περιοχές λαμβάνεται υπόψη η τελευταία μετά την 21.1.1993 εκτίμηση ακινήτου που έχει γίνει από την αρμόδια ΔΟΥ.

8. Διατάγματα για πραγματοποίηση ΜΣΔ που εκδόθηκαν πριν από την 12.4.1995 μπορεί να τροποποιούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από σύμφωνη γνώμη του ΚΣΧΟΠ, εφόσον η τροποποίηση δεν αφορά αύξηση των εγκεκριμένων συνολικού ΣΔ, ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου και μέγιστου ύψους κτιρίου.

9. Οι διοικητικές πράξεις που προβλέπονται από τις διατάξεις των παρ.5 και 6 πρέπει να έχουν εκδοθεί μέσα σε προθεσμία δύο (2) ετών από την 12.4.1995.

10. Επιτρέπεται να εκδοθεί νέα οικοδομική άδεια για την αποπεράτωση κτιρίου του οποίου έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός με άδεια που είχε εκδοθεί με τις προϊσχύουσες διατάξεις, κατά το σύστημα της μεταφοράς ΣΔ πριν από την 30.5.1994 και η άδεια αυτή καθώς και οι συναφείς διοικητικές πράξεις έπαψαν οπωσδήποτε να ισχύουν.

Η νέα οικοδομική άδεια χορηγείται με τις προβλέψεις της μελέτης της αρχικής άδειας οικοδομής μετά από σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ και με την απαραίτητη προϋπόθεση ότι για το ωφελούμενο ακίνητο συντρέχουν τα κριτήρια των παραγράφων 2 και 3 της ενότητας Α του άρθρου 197.

Κατά της απόφασης της πρωτοβάθμιας ΕΠΑΕ μπορεί να υποβληθεί μέσα σε ένα μήνα από την έκδοσή της ένσταση στην αρμόδια δευτεροβάθμια ΕΠΑΕ από πολίτη ή τον ΟΤΑ στην περιοχή του οποίου ανεγείρεται το κρινόμενο κτίριο.

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

Κοινωνικός συντελεστής

Άρθρο 215

Έννοια

(άρθρο 6 παρ. 6 εδάφια 6ο και επόμενα ν. 1337/1983, άρθρο 1 π.δ. 23.9/ 17.11.1985)

1. Ο αυξημένος συντελεστής δόμησης που ορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 43 παρ. 6 εδάφιο α σε περιοχές στις οποίες επεκτείνεται το σχέδιο πόλης σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Α΄ του μέρους ΙΙ ονομάζεται κοινωνικός συντελεστής και τα τμήματα των περιοχών αυτών στα οποία ορίζεται, Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή (Ζ.Κ.Σ.)

2. Με π.δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι όροι με τους οποίους θα μπορεί να χρησιμοποιείται η διαφορά των δύο συντελεστών που ορίζεται στο άρθρο 43 παρ. 6 εδ. α, καθώς και όσα αφορούν τη σχετική διαδικασία, τις μεταγραφόμενες πράξεις, τις αμοιβές συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων ή άλλων προσώπων που συμπράττουν και κάθε άλλη λεπτομέρεια. Στη διαδικασία αυτή μπορεί να προβλέπονται και ο τρόπος που καταρτίζονται οι σχετικές συμβάσεις μεταξύ του Δημοσίου, των ΟΤΑ ή των παραπάνω φορέων και των ενδιαφερόμενων ιδιοκτητών για τον προσδιορισμό σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση των ποσοστών συνιδιοκτησίας και των αντίστοιχων τμημάτων διαιρεμένης ιδιοκτησίας που μεταβιβάζο-νται στο Δημόσιο ή τους άλλους φορείς, ο τρόπος κατασκευής των έργων και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια, η τυχόν σε χρήμα εκπλήρωση της υποχρέωσης των ιδιοκτητών και όλες οι άλλες σχετικές υποχρεώσεις. Οι πιο πάνω συμβάσεις απαλλάσσονται από κάθε φόρο , τέλος χαρτοσήμου ή άλλο τέλος ή εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου ή οποιουδήποτε τρίτου.

Άρθρο 216

Δήλωση συμμετοχής

(άρθρο 2 π.δ.23.9/17.11.1985)

1. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στα προσωρινά όρια της ζώνης κοινωνικού συντελεστή, όπως τα όρια αυτά καθορίζονται από το ΓΠΣ, καλούνται αμέσως μετά την έγκριση του σχεδίου αυτού να εκδηλώσουν κατ' αρχήν ενδιαφέρον για συμμετοχή στον κοινωνικό συντελεστή με αίτησή τους προς τον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης περιγράφοντας ταυτόχρονα την έκταση και τη θέση του οικοπέδου τους. Η αίτηση αυτή έχει ενημερωτικό χαρακτήρα για την τελική χωροθέτηση της ζώνης κοινωνικού συντελεστή και δεν δεσμεύει ούτε τη Διοίκηση ούτε τον ιδιοκτήτη.

2. Μετά τον καθορισμό της ΖΚΣ με την πολεοδομική μελέτη και μετά την έγκριση της πράξης εφαρμογής τηρείται η διαδικασία που ορίζεται στα επόμενα άρθρα 217 έως 220 για τη χρησιμοποίηση της διαφοράς μεταξύ των δύο συντελεστών.

Άρθρο 217

Διαδικασία

(άρθρο 3 π.δ. 23.9./7.11.1985)

Για τα τμήματα που προορίζονται για την εκτέλεση στεγαστικών προγραμμάτων ή προγραμμάτων κοινής ωφέλειας τηρείται η εξής διαδικασία:

α) Οι ιδιοκτήτες ακινήτων που βρίσκονται μέσα στη ΖΚΣ με αίτησή τους προς τον ΟΤΑ δηλώνουν την επιθυμία τους να συμμετέχουν στον κοινωνικό συντελεστή καθώς και τη θέση και έκταση του οικοπέδου τους. Εφόσον το πρόγραμμα δεν εκτελείται από τον ΟΤΑ, αυτός διαβιβάζει την αίτηση στο φορέα που πραγματοποιεί το κοινωνικό πρόγραμμα.

Με την υποβολή της αίτησης συμμετοχής στο στεγαστικό ή κοινωφελές πρόγραμμα οι φερόμενοι ως κύριοι ή συγκύριοι του ακινήτου οφείλουν να προσκομίσουν πιστοποιητικά του οικείου υποθηκοφυλακείου από τα οποία να προκύπτει ότι το εν λόγω ακίνητο ανήκει σε αυτούς κατά πλήρη κυριότητα και ότι είναι ελεύθερο από κάθε βάρος, χρέος, υποθήκη, προσημείωση και κάθε διεκδίκηση. Το αίτημα του ιδιοκτήτη εξετάζεται από το δήμο ή τον αρμόδιο φορέα και αφού γίνει δεκτό καταρτίζεται σχετική σύμβαση.

β) Οι ιδιοκτήτες εκχωρούν στον ΟΤΑ ή στον αρμόδιο φορέα για την υλοποίηση στη ζώνη αποκλειστικά στεγαστικών ή κοινής ωφελείας προγραμμάτων ποσοστό από 60% έως 80% της ωφέλειας που προκύπτει από τη διαφορά των δύο συντελεστών (βασικού και κοινωνικού) και το υπόλοιπο της παραπάνω διαφοράς το χρησιμοποιούν οι ίδιοι. Το παραπάνω ποσοστό καθορίζεται ειδικότερα με τη σχετική σύμβαση.

Άρθρο 218

Εκχώρηση ποσοστού ωφελείας

(άρθρο 4 π.δ. 23.9 /7.11.1985)

Η εκχώρηση του ποσοστού ωφελείας κατά το προηγούμενο άρθρο πραγματοποιείται με τους ακόλουθους όρους που αποτελούν αντικείμενο συμφωνίας μεταξύ των συμβαλλομένων:

α) Σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας κατ' ορόφους:

Στην περίπτωση αυτή γίνεται σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας κατ' ορόφους μεταξύ ΟΤΑ ή φορέα και ιδιοκτήτη σύμφωνα με αρχιτεκτονικά σχέδια. Τα ποσοστά συνιδιοκτησίας με τα αντίστοιχα τμήματα ιδιοκτησίας κατ' ορόφους που μεταβιβάζονται στον ΟΤΑ ή τον αρμόδιο φορέα, προκύπτουν από την κατανομή του κοινωνικού συντελεστή μεταξύ των συμβαλλομένων σύμφωνα με την περίπτωση β του προηγούμενου άρθρου. Η συμμετοχή κάθε συμβαλλόμενου στο κόστος της κατασκευής είναι ανάλογη με την κατανομή του συντελεστή στα συμβαλλόμενα μέρη και μπορεί να εκπληρώνεται είτε σε χρήμα είτε σε αντιπαροχή κτισμένης επιφάνειας με το αντίστοιχο ποσοστό συνιδιοκτησίας.

β) Σύσταση διαιρημένης ιδιοκτησίας κατά την έννοια του άρθρου 1 παρ.1 του ν.δ 1024/1971: Ο ιδιοκτήτης οικοδομεί σε τμήμα του οικοπέδου με βασικό συντελεστή αυξημένο κατά το μέρος της διαφοράς των δύο συντελεστών, το οποίο περιέρχεται σ' αυτόν σύμφωνα με την περίπτωση β του προηγούμενου άρθρου, εφαρμοζόμενο σε ολόκληρο το οικόπεδο, ενώ ο ΟΤΑ ή ο φορέας οικοδομεί στο υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου με συντελεστή το υπόλοιπο της διαφοράς των δύο συντελεστών εφαρμοζόμενο επίσης σε ολόκληρο το οικόπεδο.

γ) Διανομή οικοπέδου: Στην περίπτωση αυτή το οικόπεδο διανέμεται σε τμήματα ανάλογα με την κατανομή του κοινωνικού συντελεστή μεταξύ των συμβαλλομένων σύμφωνα με την περίπτωση β του προηγούμενου άρθρου και μεταβιβάζεται στον ΟΤΑ ή στον αρμόδιο φορέα το τμήμα που του αντιστοιχεί. Η διανομή γίνεται εφόσον τα τμήματα που προκύπτουν είναι άρτια και οικοδομήσιμα και καθένα από τα συμβαλλόμενα μέρη οικοδομεί στο τμήμα του με τον κοινωνικό συντελεστή.

δ) Μεταβίβαση κτίσματος: Ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει εξ ολοκλήρου την κατασκευή κτιρίου ή κτιρίων σύμφωνα με αρχιτεκτονικά σχέδια και τις υποδείξεις του ΟΤΑ ή του φορέα με τον κοινωνικό συντελεστή που προβλέπεται για τη ζώνη και αναλαμβάνει επίσης την υποχρέωση να παραχωρήσει στον ΟΤΑ ή φορέα κτισμένη επιφάνεια, με τα αντίστοιχα ποσοστά συνιδιοκτησίας, ίσης αξίας με την ωφέλεια που έχει την υποχρέωση να εκχωρήσει κατά την περίπτωση β του προηγούμενου άρθρου, μειωμένη κατά το αντίστοιχο κόστος κατασκευής.

Η κτισμένη αυτή επιφάνεια μπορεί να είναι τμήμα κτιρίου ή αυτοτελές κτίριο. Όταν υπάρχουν ήδη κτίσμα ή κτίσματα στο οικόπεδο ο ιδιοκτήτης οικοδομεί με τον κοινωνικό συντελεστή μειωμένο κατά τον ήδη πραγματοποιηθέντα και, προκειμένου να εκπληρώσει την κατά την περίπτωση β του προηγούμενου άρθρου υποχρέωσή του, μπορεί να παραχωρήσει και το υπάρχον κτίσμα ή τμήμα του.

ε) Συνδυασμός των περιπτώσεων β, γ και δ: Ο ιδιοκτήτης μεταβιβάζει στον ΟΤΑ ή στον αρμόδιο φορέα έκταση που αποτελεί άρτιο οικόπεδο με κτίσμα μέσα σ' αυτή. Τα μεταβιβαζόμενα πρέπει να είναι ίσης αξίας με το μέρος της διαφοράς των δύο συντελεστών που έπρεπε να εκχωρήσει σύμφωνα με την περ. β του προηγούμενου άρθρου .

στ) Μεταβίβαση ολόκληρου οικοπέδου με αντιπαροχή: Στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης μεταβιβάζει ολόκληρο το οικόπεδο του στον ΟΤΑ ή στον αρμόδιο φορέα με ανάλογη αντιπαροχή εκφρασμένη σε κτισμένη επιφάνεια ίσης αξίας με την αξία της επιφάνειας που θα είχε δικαίωμα να κατασκευάσει μετά την παραχώρηση της ωφέλειας κατά την περίπτωση β του προηγούμενου άρθρου, μειωμένη κατά το αντίστοιχο κόστος κατασκευής.

Άρθρο 219

Εφαρμογή κοινωνικού συντελεστή σε περιοχές μεταφοράς σ.δ.

(άρθρο 5 π.δ. 23.9./17.11.1985)

Για τις περιοχές που προορίζονται για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης ακολουθείται η εξής διαδικασία:

α) Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και ύστερα από συμφωνία μεταξύ των ιδιοκτητών του βαρυνομένου και του ωφελούμενου ακινήτου κατά την έννοια του άρθρου 194, εφαρμόζονται οι διαδικασίες που προβλέπονται από τις διατάξεις του τμήματος Ι του παρόντος κεφαλαίου.

β) Εκτός από την προηγούμενη περίπτωση, ο κοινωνικός συντελεστής μπορεί, επίσης, να εφαρμοστεί σε ακίνητο που βρίσκεται σε περιοχή μεταφοράς συντελεστή δόμησης αν ο ιδιοκτήτης του μεταβιβάσει στον οικείο δήμο ή κοινότητα ή στο Δημόσιο ποσοστό από 60% έως 80%, καθοριζόμενο ειδικότερα με τη σχετική σύμβαση της ωφέλειας που προκύπτει από τη διαφορά των δύο συντελεστών (βασικού και κοινωνικού). Στην περίπτωση αυτή, ο ΟΤΑ ή το Δημόσιο μπορεί να μεταβιβάσει το ποσοστό ωφέλειας, το οποίο αποκτά, σε ιδιοκτήτη ακινήτου που έχει δικαίωμα μεταφοράς συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του τμήματος Ι του παρόντος κεφαλαίου.

Άρθρο 220

Συμβάσεις

(άρθρα 6 και 7 π.δ.23.9./7.11.1985)

Οι συμβάσεις για όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, έχουν τον τύπο συμβολαιογραφικού εγγράφου, μεταγράφονται στα οικεία βιβλία μεταγραφών και υποθηκών και περιέχουν τα εξής στοιχεία:

1. Τον τρόπο χρησιμοποίησης της ωφέλειας που προκύπτει από τον κοινωνικό συντελεστή από το Δημόσιο, τους ΟΤΑ ή τους αρμόδιους φορείς, αν δηλαδή προορίζεται για στεγαστικό πρόγραμμα κοινής ωφέλειας ή για μεταφορά συντελεστή.

2. Τη μορφή με την οποία εκχωρείται η ωφέλεια στο Δημόσιο, ΟΤΑ, κλπ. σύμφωνα με τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 216, τον ισχύοντα στην περιοχή συντελεστή και τον κοινωνικό συντελεστή.

3. Το ποσοστό της διαφοράς των δύο συντελεστών που μπορεί να χρησιμοποιήσει κάθε συμβαλλόμενος.

4. Το ποσοστό συνιδιοκτησίας και τα τμήματα διαιρημένης ιδιοκτησίας που αντιστοιχούν στον κάθε συμβαλλόμενο στην περίπτωση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και σύσταση διαιρημένης ιδιοκτησίας κατά την έννοια του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971.

5. Το οικόπεδο που αντιστοιχεί σε κάθε συμβαλλόμενο στην περίπτωση που μεταβιβάζεται αυτοτελές οικόπεδο.

6. Στην περίπτωση αντιπαροχής, το φορέα που αναλαμβάνει την κατασκευή, τους δικαιούχους της αντιπαροχής, τα ποσοστά αντιπαροχής, το χρόνο παράδοσης του έργου.

7. Οι αμοιβές των συμβολαιογράφων και των υποθηκοφυλάκων καθορίζονται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

Ειδικές ζώνες ενίσχυσης και κινήτρων

Άρθρο 221

Ζώνες ειδικής ενίσχυσης

(άρθρο 11 παρ.1, 2, 3, 4 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 4 ν. 1512/1985, άρθρο 34 παρ. 1 ν. 1577/1985)

1. Οι Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ), που προβλέπονται από το άρθρο 38 παρ. 2 καθορίζονται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από σχετική ενημέρωση ή πρόταση του οικείου δήμου ή κοινότητας. Ο καθορισμός αυτός μπορεί να γίνει και με το π. δ/γμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης κατά το άρθρο 44.

Οι ΖΕΕ μπορεί να καθορίζονται στις επεκτάσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις του κεφαλαίου Α΄ του μέρους ΙΙ ανεξάρτητα από τον τρόπο ανάπτυξης και εφαρμόζονται σ' αυτές, εκτός από τις διατάξεις του εν λόγω κεφαλαίου Α΄ του μέρους ΙΙ και οι παρ. 2 έως 4 του παρόντος άρθρου.

Επίσης ΖΕΕ μπορεί να καθορίζονται σε προβληματικές περιοχές εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών πριν από το έτος 1923 στις οποίες μπορούν να εφαρμόζονται οι παρ. 2 έως 4 του παρόντος άρθρου.

2. Η εκτέλεση προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης στις ΖΕΕ ή τμήματά τους συνιστά δημόσια ωφέλεια και επιτρέπεται για το σκοπό αυτό η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων. Η εκτέλεση των προγραμμάτων αυτών αναλαμβάνεται με συνεργασία από τη ΔΕΠΟΣ, από το Δημόσιο ή δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης ή ανατίθεται σε ΟΤΑ ή δημοτικές επιχειρήσεις ή εταιρείες μικτής οικονομίας κατά το άρθρο 53.

3. Με το π. δ/γμα της παρ. 1 του άρθρου αυτού, μπορεί να προβλέπεται ανάλογη εφαρμογή στις ΖΕΕ των άρθρων 225 και 223 του παρόντος. Οι διατάξεις αυτές μπορεί να εφαρμόζονται χωρίς την έκδοση των π. δ/των που προβλέπονται σ' αυτές. Οι διατάξεις του άρθρου 224 του παρόντος εφαρμόζονται και στην περίπτωση των ΖΕΕ.

4. Για την ανάπτυξη των ΖΕΕ χορηγείται από το δημόσιο κρατική ενίσχυση στον αντίστοιχο ΟΤΑ, στη ΔΕΠΟΣ και στον ΟΕΚ για συμμετοχή στην εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων.

Άρθρο 222

Ζώνες ειδικών κινήτρων

(άρθρο 11 παρ. 5 ν.1337/1983)

Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μπορεί να καθορίζονται μέσα στις πολεοδομικές ενότητες Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) μέσα στις οποίες παρέχονται ειδικά χρηματοδοτικά και πολεοδομικά κίνητρα για να κατασκευάζονται ή διαμορφώνονται κτίρια ή τμήματά τους, που είναι αναγκαία για τα κέντρα των πολεοδομικών ενοτήτων, όπως κτίρια αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στάθμευσης αυτοκινήτων κλπ.

Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μπορεί να κανονίζονται το ειδικότερο περιεχόμενο των κινήτρων, οι όροι που πρέπει να πληρούν τα κτίρια, οι διαδικασίες και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 223

Κίνητρα-Ηθικές αμοιβές

(άρθρο 58 ν. 947/1979, άρθρο 5 ν. 1512/1985)

1. Μέσα σε τρεις το πολύ μήνες από τη δημοσίευση της απόφασης έγκρισης ΓΠΣ εκδίδεται απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων για τη διάθεση ορισμένου κονδυλίου ή για την παροχή οικονομικής ενίσχυσης στον οικείο δήμο ή κοινότητα ή τον ανάδοχο φορέα ανάπτυξης ή αναμόρφωσης της οικιστικής περιοχής για την κάλυψη μέρους των βασικών δαπανών εφαρμογής της σχετικής μελέτης. Το ύψος της επιχορήγησης αυτής που επιμερίζεται με την ίδια απόφαση κατά ζώνες από αυτές που περιλαμβάνονται στην περιοχή, καθορίζεται σε συνάρτηση με την έκταση της οικιστικής περιοχής ή της οικείας ζώνης και με βάση κλίμακα συντελεστών. Με π.δ. που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται τα κλιμάκια των συντελεστών της συνεισφοράς του Δημοσίου κατά ζώνες της οικιστικής περιοχής και κατά περιοχές της χώρας, καθώς και κάθε λεπτομέρεια για τον τρόπο καταβολής των οικείων ποσών ανάλογα με την πρόοδο των εργασιών ανάπτυξης ή αναμόρφωσης της περιοχής και τον τρόπο ελέγχου για τη χρησιμοποίηση των ποσών για τους σκοπούς για τους οποίους διατίθενται.

2. Το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο, οι Τράπεζες ή νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, που χρηματοδοτούν στεγαστικά προγράμματα ή παρέχουν μεσοπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα στεγαστικά δάνεια γενικά, κατευθύνουν την ενεργούμενη από αυτά δανειοδότηση για τη χρηματοδότηση προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας ή αστικού αναδασμού ή για την αγορά κατοικιών ή επαγγελματικής στέγης σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας κατά προτεραιότητα, σύμφωνα με αποφάσεις της Νομισματικής Επιτροπής.

3.α. Με π. δ/γμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, μπορεί να προβλέπονται ειδικά οικονομικά και πολεοδομικά κίνητρα υπέρ των κυρίων ή νομέων ακινήτων, που βρίσκονται μέσα σε ρυμοτομικά σχέδια τα οποία έχουν εγκριθεί ή μέσα σε ζώνες οικιστικού ελέγχου (ΖΟΕ), για την υλοποίηση των πολεοδομικών μελετών ή την εφραμογή των χρήσεων στις ΖΟΕ αντίστοιχα.

β. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να καθιερώνονται, κατά γεωγραφικές περιοχές ή σε εθνική κλίμακα, ηθικές διακρίσεις, όπως βραβεία και έπαινοι και χρηματικά έπαθλα που απονέμονται ύστερα από σχετική προκήρυξη σε μελετητές και ιδιοκτήτες κτιρίων, καθώς και σε μελετητές πολεοδομικών μελετών. Οι διακρίσεις και τα έπαθλα απονέμονται για το σχεδιασμό, την ανέγερση, την ανάπλαση νέων κι παλιών κτιρίων και οικισμών και την κάθε μορφής επίπλωση κτισμάτων και χώρων ή για την πρόταση σχετικών ιδεών. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία της προκήρυξης και της απονομής των διακρίσεων και των επάθλων. Χρηματικά έπαθλα αποζημιώσεις κριτών και λοιπές δαπάνες βαρύνουν το ΕΤΕΡΠΣ.

Άρθρο 224

Φορολογικές απαλλαγές

(άρθρο 59 ν. 947/1979)

1. Η απόκτηση κυριότητας με αναγκαστική απαλλοτρίωση κατ' εφαρμογή των διατάξεων του ν. 947/1979 από το Δημόσιο, ΟΤΑ ή άλλο νπδδ, δημόσιο οργανισμό ή δημόσια επιχείρηση πολεοδομίας και στέγασης ή αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό ή ανάδοχο φορέα, από αυτούς που αναφέρονται στα άρθρα 55 και 68, απαλλάσσεται τελείως από το φόρο μεταβίβασης καθώς και κάθε άλλο φόρο, τέλος ή εισφορά ή δικαίωμα υφιστάμενο ή που θα επιβληθεί στο μέλλον υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης ή οποιουδήποτε άλλου νπδδ.

2. Απαλλάσσονται πλήρως από το φόρο μεταβίβασης καθώς και από κάθε άλλο φόρο, τέλος ή εισφορά ή δικαίωμα υφιστάμενο ή που θα επιβληθεί στο μέλλον υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ ΟΤΑ ή οποιουδήποτε άλλου νπδδ, αλλά υπάγονται σε πάγιο τέλος χαρτοσήμου χιλίων δραχμών, οι εκούσιες μεταβιβάσεις ακινήτων στη ζώνη ενεργού πολεοδομίας από οποιονδήποτε προς το Δημόσιο ή τον ανάδοχο φορέα καθώς και οι μεταβιβάσεις οποιουδήποτε ακίνητου περιουσιακού στοιχείου που βρίσκεται στη ζώνη αυτή και παρέχεται ως αντάλλαγμα, αντί για αποζημίωση προς ιδιοκτήτη ακινήτου που απαλλοτριώνεται μέσα σε ζώνη ενεργού πολεοδομίας ή ως αντιπαροχή για τη συμμετοχή του με την ιδιοκτησία του στην ενεργοποίηση της ζώνης αυτής.

3. Για την πώληση οικοπέδων, κατοικιών, διαμερισμάτων ή χώρων επαγγελματικής στέγης στη ζώνη ενεργού πολεοδομίας απευθείας από τον ανάδοχο φορέα του άρθρου 55, ο φόρος μεταβίβασης ορίζεται ο μισός εκείνου που ισχύει κάθε φορά και βαρύνει τον αγοραστή. Οι μεταβιβάσεις οποιουδήποτε ακινήτου που βρίσκεται μέσα στη ζώνη ενεργού πολεοδομίας από τον ανάδοχο φορέα προς το Δημόσιο ή ΟΤΑ ή άλλο νπδδ έχουν όλες τις απαλλαγές της παρ. 2.

4. Για τις συμβάσεις δανεισμού ή άλλης χρηματοδότησης που συνάπτονται από τον ανάδοχο φορέα του άρθρου 55 για την αγορά της γης ή την εκτέλεση των έργων μέσα στη ζώνη, καθώς και για τη σύσταση ή εξάλειψη υποθήκης ή ενέχυρου που παρέχονται για ασφάλεια των παραπάνω δανείων ή άλλων χρηματοδοτήσεων και των τόκων αυτών, περιορίζονται στο ένα πέμπτο τα προβλεπόμενα ή επιβαλλόμενα στο μέλλον τέλη, εισφορές, δικαιώματα και υπόλοιπες επιβαρύνσεις υπέρ του δημοσίου και κάθε τρίτου.

5. Η κατά το άρθρο 24 παρ.1 ν. 947/79 μετατροπή ανωνύμων εταιριών σε εταιρίες ενεργού πολεοδομίας απαλλάσσεται από κάθε προβλεπόμενο ή επιβαλλόμενο στο μέλλον τέλος χαρτοσήμου, φόρο ή τέλος υπέρ του Δημοσίου και από κάθε εισφορά ή δικαίωμα υπέρ τρίτων.

6. Τα κατά το άρθρο 55 προσύμφωνα και οι κατά τα άρθρα 56 και 71 συμβάσεις για την ανάθεση έργων ενεργού πολεοδομίας και αστικού αναδασμού απαλλάσσονται από κάθε τέλος υπέρ του Δημοσίου, ΟΤΑ ή άλλου νπδδ.

7. Σε όλες τις περιπτώσεις απαλλαγών του παρόντος άρθρου τα δικαιώματα για τη σύνταξη συμβολαίων και τη μεταγραφή αυτών δεν μπορούν να υπερβούν τις 6.000 δρχ. για το συμβολαιογράφο και τις 2.000 δρχ. για τον υποθηκοφύλακα.

8. Οι άδειες οικοδομής για την ανέγερση κάθε κτίσματος στη ζώνη ενεργού πολεοδομίας καθώς και στη ζώνη αστικού αναδασμού απαλλάσσονται της εισφοράς που προβλέπεται από το ΚΗ/1947 ψήφισμα.

9. Οι απαλλαγές του ανάδοχου φορέα του άρθρου 55, σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους, ισχύουν και για τον αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό και τον ανάδοχο φορέα του άρθρου 71.

ΤΜΗΜΑ IV

Λοιποί μηχανισμοί

Άρθρο 225

Δικαίωμα προτίμησης

(άρθρο 55 ν. 947/1979, άρθρο 5 παρ. 4 εδαφ. τρίτο ν. 1337/1983)

1. Το Δημόσιο έχει δικαίωμα προτίμησης για την αγορά με ίσους όρους ακινήτων από τους ιδιοκτήτες τους που επιθυμούν να τα μεταβιβάσουν με πώληση σε όσες περιοχές ή ζώνες προβλέπεται από την πολεοδομική νομοθεσία. Το δικαίωμα αυτό υφίσταται και για ιδανικά μερίδια ή τμήματα κατ' όροφο ιδιοκτησίας που βρίσκονται στις ίδιες περιοχές ή ζώνες.

2. Το δικαίωμα προτίμησης έχει παράλληλα με το Δημόσιο και ο οικείος δήμος ή κοινότητα, που μπορούν να το ασκούν και για λογαριασμό δημοτικής ή κοινοτικής επιχείρησης.

3. Το δικαίωμα προτίμησης μπορεί να μεταβιβάζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων από το Δημόσιο προς τον ανάδοχο φορέα (άρθρο 55) ή τον αναγκαστικό οικοδομικό συνεταιρισμό (άρθρο 68) ή σε δημόσιο οργανισμό πολεοδομίας και στέγασης.

4. Κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου που βρίσκεται σε περιοχή ή ζώνη της παρ.1 εάν προτίθεται να πωλήσει αυτό προς οποιονδήποτε τρίτο είναι υποχρεωμένος να γνωστοποιήσει την πρόθεσή του σε αυτόν που έχει το δικαίωμα προτίμησης με έγγραφη δήλωσή του περιέχουσα συνοπτική περιγραφή του πωλουμένου ακινήτου, μνεία των τίτλων κτήσης αυτού, τα στοιχεία του υποψήφιου αγοραστή και το τίμημα που έχει συμφωνηθεί για την πώληση.

5. Μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριάντα ημερών από την υποβολή ή επίδοση της παραπάνω δήλωσης, αυτός που έχει το δικαίωμα προτίμησης πρέπει να γνωστοποιήσει στον δηλούντα με έγγραφη απάντηση ότι θα ασκήσει το δικαίωμά του και θα αγοράσει το ακίνητο. Μέσα στην ίδια προθεσμία πρέπει να καταθέσει στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων το τίμημα που αναφέρεται στη δήλωση υπέρ του πωλητή με τον όρο να νομιμοποιηθεί αυτός ως ιδιοκτήτης του πωλουμένου ακινήτου.

Με την ίδια έγγραφη απάντηση ή και με ιδιαίτερη πρόσκληση που περιέρχεται στον δηλούντα το αργότερο σε δέκα ημέρες από τη λήξη της προηγούμενης προθεσμίας καλείται να προσέλθει σε συμβολαιογράφο σε καθοριζόμενη με την πρόσκληση ημέρα και ώρα για υπογραφή του πωλητηρίου συμβολαίου. Η πρόσκληση αυτή πρέπει να επιδίδεται τρεις τουλάχιστον ημέρες πριν την οριζόμενη ημερομηνία.

Η καταβολή του τιμήματος γίνεται με έκδοση εντάλματος υπέρ του πωλητή για την είσπραξη του ποσού που έχει παρακατατεθεί στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

6. Σε περίπτωση που ο υπόχρεος για τη μεταβίβαση δεν προσέλθει συντάσσεται πράξη μη εμφανίσεως αυτού ενώπιον του συμβολαιογράφου και η μεταβίβαση ενεργείται με αυτοσύμβαση αυτού που έχει το δικαίωμα προτίμησης και συντελείται με τη μεταγραφή του συμβολαίου και αντιγράφου του σχετικού γραμματίου σύστασης της παρακαταθήκης. Εάν η υπογραφή της σύμβασης ματαιωθεί από υπαιτιότητα αυτού που γνωστοποίησε την πρόθεση του να ασκήσει το δικαίωμα προτίμησης, ο πωλητής μπορεί μέσα σε τρεις μήνες από τη ματαίωση να προβεί στην πώληση του ακινήτου με αυτοσύμβαση και δικαιούται να εισπράξει το τίμημα όταν προσκομίσει την πρόσκληση και το συμβόλαιο με τους τίτλους ιδιοκτησίας του. Η μεταβίβαση του ακινήτου στην περίπτωση αυτή συντελείται με τη μεταγραφή του συμβολαίου με αντίγραφο της εξοφλητικής απόδειξης της παρακαταθήκης.

7. Εφόσον ο δικαιούχος του δικαιώματος προτίμησης δεν ασκήσει αυτό σύμφωνα με όσα ορίζονται στις παραγράφους 4 και 5, ο δηλών δικαιούται να μεταβιβάσει ελεύθερα το ακίνητο στον γνωστοποιηθέντα υποψήφιο αγοραστή με το τίμημα που δηλώθηκε ή μεγαλύτερο.

8. Κάθε μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου με πώληση σε περιοχή ή ζώνη της παρ. 1 χωρίς την τήρηση των διατάξεων του άρθρου αυτού, ή μεταβίβαση σε αγοραστή που δεν κατονομάσθηκε στη δήλωση ή με τίμημα μικρότερο από αυτό που δηλώθηκε κηρύσσεται άκυρη με δικαστική απόφαση που εκδίδεται μετά σχετική αγωγή που εγείρεται από τον δικαιούχο του δικαιώματος προτίμησης μέσα σε μία διετία από τη μεταγραφή του οικείου συμβολαίου και σημειώνεται στα οικεία βιβλία μεταγραφών. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή το δικαίωμα για την ακύρωση της μεταβίβασης αποσβέννυται.

9. Τα ακίνητα που αποκτώνται με άσκηση δικαιώματος διατίθενται:

α) Για δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, β) για ανέγερση δημόσιων, δημοτικών ή θρησκευτικών κτιρίων ή εκτέλεση έργων κοινής ωφέλειας, γ) για δημιουργία αποθέματος γης που μπορεί να χρησιμοποιηθεί μελλοντικά για πολεοδομικούς ή οικιστικούς σκοπούς, δ) για διάθεση κατά κυριότητα ή κατά χρήση για οικιστικούς σκοπούς σε πρόσωπα που χρειάζονται ιδιαίτερη μέριμνα βάσει ειδικών διατάξεων ή κατ' εφαρμογή ειδικών προγραμμάτων.

10. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι λεπτομέρειες της τηρητέας διαδικασίας για την εφαρμογή των διατάξεων των παραγράφων 4 έως και 6 του παρόντος άρθρου και ειδικότερα ο τύπος της δήλωσης που υποβάλλεται από τον υποψήφιο πωλητή, οι αρμόδιες υπηρεσίες για την παραλαβή της δήλωσης, ο τρόπος επίδοσης αυτής σε περίπτωση που έχει εκχωρηθεί το δικαίωμα προτίμησης σύμφωνα με την παράγραφο 3 του παρόντος άρθρου, ο τύπος και τα στοιχεία της έγγραφης συναίνεσης και πρόσκλησης της παραγρ.5, τα όργανα, ο τρόπος και η διαδικασία εκτίμησης για το εύλογο και συμφέρον του προτεινόμενου τιμήματος, τα αρμόδια όργανα που αποφασίζουν για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, τα σχετικά με την εκπροσώπηση του Δημοσίου, κάθε φορά που το δικαίωμα ασκείται απ' ευθείας από το ίδιο, ο τρόπος βεβαίωσης για την τήρηση της διαδικασίας του παρόντος άρθρου καθώς επίσης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή αυτού.

11. Το δικαίωμα προτίμησης του Δημοσίου σύμφωνα με

τις διατάξεις του παρόντος υφίσταται πάντοτε και για την περίπτωση εκποίησης ιδιωτικών δασών ή δασικών εκτάσεων. Η προηγούμενη παράγραφος εφαρμόζεται ανάλογα και στις περιπτώσεις αυτές, οπότε τα σχετικά π. δ/τα εκδίδονται με πρόταση και του Υπουργού Γεωργίας.

Άρθρο 226

Παραχώρηση σε κοινή χρήση ακαλύπτων χώρων

(άρθρο 12 ν. 1577/1985)

1. Οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου, ενοποιούνται, τίθενται σε χρήση όλων των ενοίκων του οικοδομικού τετραγώνου και διαμορφώνονται κατάλληλα για τη χρήση αυτή χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας.

2. Για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου απαιτείται απόφαση της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο οικοδομικό τετράγωνο, με την οποία καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και ο τρόπος ενοποίησης διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα, ώστε να εξασφαλίζεται η προσπέλαση στους χώρους αυτούς.

3. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ρυθμίζονται όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη σύγκληση της συνέλευσης των ιδιοκτητών, την πρόσκληση των μελών, τη λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων, τον τρόπο καθορισμού του συνολικού αριθμού των ψήφων και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, η οποία γίνεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής σε αυτή σε σχέση με το ολικό εμβαδόν του οικοδομικού τετραγώνου, την απαιτούμενη πλειοψηφία για τη λήψη των αποφάσεων, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το 65% των ψήφων, τον τρόπο εφαρμογής της απόφασης της συνέλευσης και τον ορισμό ειδικού διαχειριστή, την παροχή κινήτρων, στα οποία μπορεί να περιλαμβάνεται και επιδότηση από το ΕΤΕΡΠΣ για την εκτέλεση σχετικών έργων ή ανάληψη από το Ταμείο αυτό του συνόλου ή μέρους των τόκων για δάνεια που συνάπτει ο ειδικός διαχειριστής για τα έργα αυτά καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

4. Οι διαφορές μεταξύ των ιδιοκτητών ακινήτων του οικοδομικού τετραγώνου ή μεταξύ αυτών και του ειδικού διαχειριστή από την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων δικάζονται από το μονομελές πρωτοδικείο κατά τη διαδικασία των άρθρων 648 έως 657 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

5. Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η υποχρεωτική ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων κάθε οικοδομικού τετραγώνου και η θέση των χώρων αυτών στη χρήση όλων των ενοίκων των κτιρίων, του τετραγώνου αυτού. Στην περίπτωση αυτή η ενοποίηση γίνεται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με το ρυμοτομικό σχέδιο και δεν έχει εφαρμογή η διαδικασία των παρ. 1 έως 3.

6. Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς. Το δίκτυο αυτό αποτελείται από ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων, πρόσφορους για προσπέλαση ημιϋπαίθριους χώρους και υποχρεωτικές εσωτερικές στοές.

Στην περίπτωση αυτή για τα οικόπεδα στα οποία περιλαμβάνονται οι παραπάνω χώροι, αυξάνεται η επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων του οικοπέδου που εντάσσονται στο δίκτυο κατά το 50%, χωρίς πάντως να θίγονται οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι.

Άρθρο 227

Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο

(άρθρο 13 ν. 1577/1985)

1. Οικοδομικό τετράγωνο, δομημένο ή μη μπορεί να χαρακτηρίζεται ως ενεργό, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, εφόσον συντρέχει μία από τις εξής προϋποθέσεις:

α) έλλειψη του απαραίτητου τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού και γενικά υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου ή της περιοχής.

β) ειδικές πολεοδομικές, οικιστικές ή περιβαλλοντικές συνθήκες στο οικοδομικό τετράγωνο που προκύπτουν ιδίως από την ύπαρξη ακάλυπτων μη οικοδομήσιμων οικοπέδων και διατηρητέων κτιρίων.

2. Ο χαρακτηρισμός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού αποβλέπει:

α) στην οργάνωση της δόμησης με βάση ενιαία μελέτη, ώστε να επιτυγχάνεται η αρμονική ένταξη του τετραγώνου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, η άρση των δυσμενών επιπτώσεων που δημιουργεί η μεμονωμένη μελέτη κάθε οικοπέδου, η αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων και η εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου.

β) στην ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου, ιδίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων του, τη διάνοιξη στο ισόγειο των κτιρίων προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο του τετραγώνου, την κατασκευή αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων, τη δημιουργία χώρων και εγκαταστάσεων κοινής χρήσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων του τετραγώνου, όπως κοινό λεβητοστάσιο κεντρικής θέρμανσης και χώρο απορριμμάτων, την αναμόρφωση του δώματος και των όψεων των κτιρίων και γενικά με επεμβάσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων και στην αντιμετώπιση των δυσμενών επιδράσεων από τις συνθήκες που αναφέρονται στην παρ.1.

3. Η διαδικασία χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού κινείται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, μετά από γνώμη της πολεοδομικής επιτροπής γειτονιάς του άρθρου 228 ή της συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου για την οποία έχει ανάλογη εφαρμογή η παρ. 3 του άρθρου 226.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζεται η διαδικασία του χαρακτηρισμού και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

4. Με την πράξη χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού επιτρέπεται να θεσπίζονται όροι δόμησης και περιορισμοί χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη χωρίς υπέρβαση όμως του συντε-

λεστή δόμησης που ισχύει για την περιοχή και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων, καθώς και να επιβάλλονται περιορισμοί, υποχρεώσεις και κάθε είδους ρυθμίσεις για την ανάπλαση του τετραγώνου, σύμφωνα με την παρ.3, χωρίς να θίγονται δικαιώματα ιδιοκτησίας. Οι επιβαλλόμενοι όροι δόμησης αποσκοπούν ιδίως στην ενιαία αντιμετώπιση του οικοδομικού τετραγώνου ως προς το συντελεστή δόμησης, την κάλυψη, τη θέση και τη μορφή των κτιρίων. Για τα οικόπεδα του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου μπορεί να γίνει μεταφορά του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του τμήματος I του παρόντος κεφαλαίου.

Άρθρο 228

Πολεοδομική επιτροπή γειτονιάς

(άρθρο 30 ν. 1337/1983)

Για την παρακολούθηση των πολεοδομικών μελετών σε κάθε γειτονιά αναδεικνύεται από τους κατοίκους της, με ευθύνη του αντίστοιχου ΟΤΑ, Πολεοδομική Επιτροπή της Γειτονιάς (ΠΕΓ). Η ΠΕΓ διατυπώνει είτε προς το συνοικιακό συμβούλιο είτε προς το συμβούλιο δημοτικού διαμερίσματος είτε προς το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο γνώμη και προτάσεις σχετικά με όλα τα πολεοδομικά και λειτουργικά προβλήματα της γειτονιάς και ειδικότερα σχετικά με τις τροποποιήσεις και την εφαρμογή των πολεοδομικών γενικά διατάξεων, τον καθορισμό χρήσεων γης, το χαρακτηρισμό και τους κανονισμούς λειτουργίας πεζόδρομων, τον καθορισμό θέσεων κτιρίων ή χώρων στάθμευσης οχημάτων, θέσεων κτιρίων ειδικών και κοινωφελών χρήσεων, τη συντήρηση και χρήση παραδοσιακών κτιρίων ή και άλλων στοιχείων, την απομάκρυνση ή την απαγόρευση χρήσεων που δημιουργούν προβλήματα περιβάλλοντος κλπ. Η σύνθεση, ο τρόπος και ο χρόνος ανάδειξης των ΠΕΓ, οι αρμοδιότητες τους και η σχέση τους με τον αντίστοιχο δήμο ή κοινότητα, ρυθμίζονται με απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

ΤΜΗΜΑ V

Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης

Άρθρο 229

Εξουσιοδοτική διάταξη

(άρθρο 15 παρ. 1 ν. 1561/1985)

Με π. δ/τα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική ή άλλη ειδική λειτουργία που επιβάλλεται ή επιτρέπεται με κάθε συγκεκριμένη χρήση γης των γενικών πολεοδομικών σχεδίων. Με τα ίδια π. δ/τα είναι δυνατό να καθορίζονται τα υποχρεωτικά ή προαιρετικά στοιχεία των χρήσεων αυτών.

Άρθρο 230

Κατηγορίες χρήσεων

(άρθρο 1 π.δ. 23.2/6.3.1987, άρθρο 1 παρ. 1 π.δ. 8/19.12.1990)

Οι χρήσεις γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, καθορίζονται σε κατηγορίες ως ακολούθως:

Α) Σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους:

1. Αμιγής κατοικία
2. Γενική κατοικία
3. Πολεοδομικά κέντρα-κεντρικές λειτουργίες πόλης-τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς.
4. Μη οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (χαμηλή-μέση όχληση).Βιομηχανικό πάρκο (ΒΙΠΑ)-Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟΠΑ) προς εξυγίανση.
5. Οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία (υψηλή όχληση).
6. Χονδρεμπόριο.
7. Τουρισμός-αναψυχή.
8. Ελεύθεροι χώροι-αστικό πράσινο
9. Κοινωφελείς εξυπηρετήσεις.

Β) Σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους:

1. Κατοικία

Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κτιρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος, συμβιβαστού προς την κυρία χρήση του κτιρίου (ιατρεία, δικηγορικά γραφεία κλπ).

2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες).
3. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών.
4. Γραφεία, Τράπεζα, Ασφάλειες, Κοινωφελείς οργανισμοί.
5. Διοίκηση.
6. Εστιατόρια.
7. Αναψυκτήρια
8. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής.
9. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
10. Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης κλπ)
11. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων κλπ)
12. Κτίρια εκπαίδευσης
   -πρωτοβάθμιας.
   -δευτεροβάθμιας
   -τριτοβάθμιας
   -ειδικής εκπαίδευσης
13. Θρησκευτικοί χώροι
14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (Υγειονομικά κέντρα, παιδικοί σταθμοί, οίκοι ευγηρίας κλπ).
15. Κτίρια περίθαλψης (νοσοκομεία, κλινικές).
16. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)
17. α) Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής
   όχλησης)
   β) Επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης).
18. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.
19. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
20. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου
21. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου.
22. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.
23. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
24. Αθλητικές εγκαταστάσεις
25. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες, πάρκα, άλση, οδοί, παιδικές χαρές κλπ)
26. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών
27. Άλλες ειδικές χρήσεις (στρατιωτικές εγκαταστάσεις, νεκροταφεία κλπ).

Άρθρο 231

Περιεχόμενο αμιγούς κατοικίας

(άρθρο 2 π.δ. 23.2/6.3.1987)

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες).
3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο κλπ)
4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
5. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
6. Αθλητικές εγκαταστάσεις
7. Θρησκευτικοί χώροι
8. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).

Άρθρο 232

Περιεχόμενο γενικής κατοικίας

(άρθρο 3 π.δ. 23.2/6.3.1987)

Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες.
3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.
5. Κτίρια εκπαίδευσης.
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Θρησκευτικοί χώροι
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
11. Πρατήρια βενζίνης
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις
13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).

Άρθρο 233

Περιεχόμενο πολεοδομικού κέντρου- κεντρικής λειτουργίας πόλης-τοπικού κέντρου συνοικίας-γειτονιάς

(άρθρο 4 π.δ. 23.2./6.3.1987)

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία.
2. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
3. Εμπορικά καταστήματα.
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.
5. Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς).
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής.
9. Χώροι συνάθροισης κοινού.
10. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
11. Κτίρια εκπαίδευσης
12. Θρησκευτικοί χώροι
13. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
14. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
15. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
16. Πρατήρια βενζίνης
17. Αθλητικές εγκαταστάσεις
18. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
19. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών

Άρθρο 234

Περιεχόμενο μη οχλούσας βιομηχανίας-βιοτεχνίας-βιομηχανικού και βιοτεχνικού πάρκου ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση

(άρθρο 5 π.δ. 23.2/6.3.1987, άρθρο 1 παρ. 2 π.δ. 8/19.12.1990)

Στις περιοχές μη οχλούσας βιομηχανίας-βιοτεχνίας επιτρέπονται μόνο:

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
3. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης.
4. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.
5. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
6. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου.
7. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας.
8. Γραφεία.
9. Εστιατόρια
10. Αναψυκτήρια
11. Χώροι συνάθροισης κοινού
12. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις
14. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
15. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.

Οι πιο πάνω υπ' αριθμ. 9 έως 15 χρήσεις, επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές.

Κατ' εξαίρεση σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από το ΓΠΣ ως ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση επιτρέπεται ο καθορισμός κατηγοριών χρήσεων της ενότητας Β του άρθρου 230 ανάλογα με τον επιδιωκόμενο ρυθμό εξυγίανσης της περιοχής.

Άρθρο 235

Περιεχόμενο οχλούσας βιομηχανίας-βιοτεχνίας

(άρθρο 6 π.δ. 23.2/6.3.1987)

Στις περιοχές οχλούσας βιομηχανίας-βιοτεχνίας, επιτρέπονται μόνο:

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις.
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις.
3. Επαγγελματικά εργαστήρια.
4. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.
5. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
6. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου.
7. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.
8. Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας.
9. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι.
10. Γραφεία.

11. Εστιατόρια
12. Αναψυκτήρια
13. Χώροι συνάθροισης κοινού
14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
15. Αθλητικές εγκαταστάσεις
16. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
17. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών

Οι πιο πάνω υπ' αριθμ. 10 έως και 15 ειδικές χρήσεις, επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές.

Άρθρο 236

Περιεχόμενο χονδρεμπορίου

(άρθρο 7 π.δ. 23.2/6.3.1987)

Στις περιοχές χονδρεμπορίου επιτρέπονται μόνο:
1. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου.
2. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
3. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.
4. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
5. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου
6. Γραφεία.
7. Εστιατόρια
8. Αναψυκτήρια

Οι πιο πάνω υπ' αριθμ. 6 έως και 8 χρήσεις, επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές.

Άρθρο 237

Περιεχόμενο τουρισμού-αναψυχής

(άρθρο 8 π.δ. 23.2/6.3.1987, άρθρο 6 παρ. 18α ν. 2160/1993)

Στις περιοχές τουρισμού-αναψυχής επιτρέπονται μόνο:
1. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
2. Κατοικία.
3. Εμπορικά καταστήματα.
4. Εστιατόρια.
5. Αναψυκτήρια.
6. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής.
7. Χώροι συνάθροισης κοινού.
8. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες.
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
10. Θρησκευτικοί χώροι.
11. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
12. Πρατήρια βενζίνης
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
14. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.
15. Συνεδριακά κέντρα.
16. Ελικοδρόμια.
17. Καζίνα.
18. Γήπεδα γκόλφ.
19. Τουριστικοί λιμένες.

Άρθρο 238

Περιεχόμενο ελεύθερων χώρων- αστικού πρασίνου

(άρθρο 9 π.δ. 23.2/6.3.1987)

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής επιτρέπονται μόνο:
1. Αναψυκτήρια.
2. Αθλητικές εγκαταστάσεις
3. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
4. Χώροι συνάθροισης κοινού.

Άρθρο 239

Περιεχόμενο κοινωνικών εξυπηρετήσεων

(άρθρο 10 π.δ. 23.2/6.3.1987)

Στις περιοχές κοινωνικών εξυπηρετήσεων επιτρέπονται μόνο:
1. Κτίρια εκπαίδευσης.
2. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
3. Κτίρια περίθαλψης.
4. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
5. Αθλητικές εγκαταστάσεις

Στις περιοχές στις οποίες καθορίζεται μία μόνο ή και περισσότερες από τις πιο πάνω (υπ' αριθμ. 1 έως και 5) χρήσεις επιτρέπονται μόνο οι κατά περίπτωση καθοριζόμενες χρήσεις.

Άρθρο 240

Γενικές διατάξεις

(άρθρο 11 και 12 π.δ. 23.2/6.3.1987)

1. Από την πολεοδομική μελέτη είναι δυνατόν ορισμένες από τις χρήσεις γης που επιτρέπονται σύμφωνα με τα πιο πάνω άρθρα να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται με όρους και προϋποθέσεις ή να αφορούν τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων.

2. Για τις ευρύτερες περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης όπως τα γεωγραφικά όρια αυτών καθορίζονται με τα άρθρα 8 και 23 είναι δυνατόν επίσης να επιτρέπονται και άλλες χρήσεις εκτός από εκείνες που αναφέρονται στο παρόν τμήμα εφόσον οι χρήσεις αυτές είναι απαραίτητες για τη πραγματοποίηση των στόχων των ρυθμιστικών σχεδίων και των προγραμμάτων προστασίας περιβάλλοντος των περιοχών αυτών.

3. Από την 6.3.1987 (ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. 23.2.1987) καταργείται κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος τμήματος.

4. Χρήσεις γης που έχουν καθοριστεί με εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια πριν από την παραπάνω ημερομηνία βάσει των διατάξεων του π. δ/τος 81/1980 (ΦΕΚ 27Α) εξακολουθούν να ισχύουν όπως καθορίσθηκαν.

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ

ΓΕΝΙΚΟΙ ΚΑΝΟΝΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΓΕΝΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Άρθρο 241

Πεδίο Εφαρμογής

(άρθρο 1 ν. 1577/1985)

Σκοπός του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ) είναι ο καθορισμός όρων, περιορισμών και προϋποθέσεων για την εκτέλεση οποιασδήποτε κατασκευής εντός ή εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών, ώστε να προστατεύεται το φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον, καθώς και να εξυπηρετείται το κοινωνικό συμφέρον.

Άρθρο 242
Ορισμοί
(άρθρο 2 ν. 1577/1985)

1. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.

2. Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο.

3. Κοινωφελείς χώροι είναι οι χώροι του οικισμού που, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας.

4. Δρόμοι είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες κυκλοφορίας.

5. Πεζόδρομοι είναι οι δρόμοι, που προορίζονται κυρίως για την εξυπηρέτηση των πεζών.

6. Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο του άξονά του είναι το μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών μήκος της καθέτου στον άξονα στο σημείο αυτό.

7. Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους.

8. Όρια οικοδομικού τετραγώνου είναι οι οριακές γραμμές που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους.

9. Ρυμοτομική γραμμή είναι εκείνη που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίζει οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο του οικισμού.

10. Οικοδομική γραμμή ή γραμμή δόμησης είναι το όριο οικοδομικού τετραγώνου που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο προς την πλευρά του κοινόχρηστου χώρου, έως το οποίο επιτρέπεται η δόμηση.

11. Προκήπιο ή πρασιά είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται ανάμεσα στη ρυμοτομική γραμμή και τη γραμμή δόμησης ή οικοδομική γραμμή.

12. Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου.

13. Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

14. Όρια οικοπέδου ή γηπέδου είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου.

15. Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου είναι το όριό του προς τον κοινόχρηστο χώρο.

16. Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως διαμορφώνεται οριστικά, σύμφωνα με το νόμο, με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση.

17. Κτίριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για:

α) την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, όπως η κατοικία και ο στάβλος.

β) την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως το κατάστημα και το εργοστάσιο.

γ) την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, όπως οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, το σιλό, η δεξαμενή υγρών και

δ) την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων, όπως το αντλιοστάσιο.

18. Κατασκευή είναι κάθε τεχνικό έργο.

19. Εγκατάσταση είναι η κατασκευή που χρησιμοποιείται για την άμεση ή έμμεση εξυπηρέτηση των κτιρίων ή της λειτουργικότητάς τους, όπως τα στοιχεία ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, διανομής ύδατος, θέρμανσης, φωταερίου, οι ηλιακοί θερμοσίφωνες, οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες.

20. Φέρουσα κατασκευή κτιρίου είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα και τα ωφέλιμα φορτία του κτιρίου, καθώς και τις επιρροές γενικά των δυνάμεων που επενεργούν σε αυτό. Κατασκευές συμπλήρωσης είναι τα υπόλοιπα τμήματα που συμπληρώνουν το κτίριο και εξυπηρετούν τον προορισμό του.

21. Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων κύριος προορισμός δεν είναι η κατοικία και η διαμόρφωσή τους προσδιορίζει αποκλειστικά ειδική χρήση.

22. Κοινής χρήσης χώροι του κτιρίου και του οικοπέδου είναι οι χώροι, που προορίζονται για χρήση από όλους τους ενοίκους του κτιρίου.

23. Όροφοι είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ' ύψος.

24. Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.

25. Κάλυψη του οικοπέδου είναι η επιφάνεια που περιβάλλεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων του οικοπέδου πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.

26. Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

27. Συντελεστής δόμησης (σ.δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος, πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

28. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) του οικοπέδου είναι ο λόγος του όγκου του κτιρίου πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

29. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος που αφήνεται ακάλυπτος για να μην υπάρχει υπέρβαση του ποσοστού κάλυψης ή του συντελεστή δόμησης που ισχύει στην περιοχή.

30. Ύψος κτιρίου σε ορισμένη θέση του είναι η κατακόρυφη απόσταση, από το σημείο που αποτελεί την αφετηρία μέτρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού (στάθμη του πεζοδρομίου ή οριστική στάθμη του εδάφους), έως τη στάθμη της τελικής επάνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωσή της στη θέση αυτή, με το τυχόν στηθαίο. Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου.

31. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου ή μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται

κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά.

32. Ημιυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και οι υπόλοιπες πλευρές ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα στοιχεία.

33. Υπαίθριος χώρος του κτιρίου είναι ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων του.

34. Αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του οικοπέδου ή του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα κτίρια του οικοπέδου.

35. Όψεις του κτιρίου είναι οι επιφάνειες του κτιρίου που βλέπουν σε κοινόχρηστο χώρο ή στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

36. Κύρια όψη ή πρόσοψη είναι κάθε όψη του κτιρίου που βλέπει σε κοινόχρηστο χώρο.

37. Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου, που σκοπό έχουν την αρχιτεκτονική διαμόρφωση των όψεών του.

38. Εξώστης είναι η οριζόντια προεξοχή της πλάκας του δαπέδου ενός ορόφου, η οποία προβάλλει, με ή χωρίς τη χρήση δοκών, πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου, και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση και την προσωρινή παραμονή ανθρώπων.

39. Προστέγασμα είναι η σταθερή ή κινητή προεξοχή πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου, η οποία δεν χρησιμοποιείται ως εξώστης.

40. Περίφραγμα είναι η κατασκευή, με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικόπεδα ή γήπεδα, καθώς και οικόπεδο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο.

41. Βόθρος είναι χώρος κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους, στον οποίο συγκεντρώνονται τα λύματα του κτιρίου ή τα όμβρια ύδατα.

42. Παρόδια στοά είναι ο προσπελάσιμος από το κοινό και στεγασμένος ελεύθερος χώρος που κατασκευάζεται στην κύρια όψη του κτιρίου στη στάθμη του πεζοδρομίου και επιβάλλεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής.

43. Εσωτερική στοά είναι ο στεγασμένος ελεύθερος χώρος που συνδέει κοινόχρηστους χώρους του οικισμού ή προκήπια μεταξύ τους ή κοινόχρηστους χώρους του οικισμού με ελεύθερους σε προσπέλαση ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

Άρθρο 243

Άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα

(άρθρο 6 ν. 1577/1985)

1. Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη 18.12.1985 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1577/1985) θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται στην περιοχή και αν μέσα στο οικοδομήσιμο τμήμα του μπορεί να εγγραφεί κάτοψη κτιρίου με την ελάχιστη επιφάνεια και την ελάχιστη πλευρά, εφόσον καθορίζεται από τους όρους δόμησης της περιοχής.

2. Οικόπεδο που βρίσκεται μέσα σε ρυμοτομικό σχέδιο κατά την παραπάνω ημερομηνία θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο:

α) όταν πρόκειται για οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από την ημερομηνία αυτή, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που ισχύουν στην περιοχή.

β) όταν πρόκειται για οικόπεδο που δημιουργείται μετά την ημερομηνία αυτή, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ν.δ. 8/1973, αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγράφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ.

3. Οικόπεδα που έχουν πρόσωπα σε δύο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικά ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, θεωρούνται άρτια εφόσον έχουν τα μικρότερα από αυτά.

4. Γωνιακά οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα, που έχασαν την αρτιότητά τους ως προς το εμβαδόν λόγω απότμησης κατά την επιβολή στοών, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα.

Άρθρο 244

Αρτιότητα οικοπέδων που παραχωρήθηκαν από το Κράτος

(άρθρο 29 παρ. 4 ν. 1577/1985)

1. Οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν παραχωρηθεί από το Κράτος μέχρι τη 18.12.1985 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1577/1985), για οποιοδήποτε λόγο, με αποφάσεις ή παραχωρητήρια, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν ή με τις τυχόν μικρότερες που έχουν στην πραγματικότητα, εφόσον η μείωση αυτή δεν οφείλεται σε μεταβιβάσεις.

2. Αν η μείωση οφείλεται σε ρυμοτομία, τα παραπάνω οικόπεδα, όπως έχουν απομείνει μετά τη ρυμοτομία, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας που προβλέπονται, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, από τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή, ή εκείνα που προβλέπονται από το άρθρο 245.

3. Οικόπεδα που δημιουργούνται από κατάτμηση παραχωρηθέντος οικοπέδου, που έγινε ύστερα από έγκριση της αρμόδιας για την παραχώρηση αρχής, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον είναι άρτια, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή.

Άρθρο 245

Δόμηση σε μη άρτια οικόπεδα

(άρθρο 25 ν. 1337/1983, άρθρο 5 παρ. 8 ν. 2052/1992)

1. Οικόπεδα εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, που δεν καλύπτουν όλες τις προϋποθέσεις αρτιότητας κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής και που έχουν δημιουργηθεί πριν από την 27.7.1977 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 651/1977) μπορεί κατεξαίρεση να δομηθούν, αν έχουν μία πλευρά τους τουλάχιστον 5 μ. σε κοινόχρηστη οδό ή πλατεία και αν μέσα σ' αυτό, μετά την αφαίρεση των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων, είναι δυνατή η ανέγερση κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας τουλάχιστον 50 τ.μ. και ελάχιστης πλευράς τουλάχιστον 5 μ. Το ίδιο ισχύει και για οικόπεδα που έχουν γίνει μη άρτια λόγω ρυμοτόμησης, άσχετα με το χρόνο που έγινε και άσχετα αν αυτά προέρχονται από παραχώρηση ή από άλλη μεταβιβαστική αιτία. Αν δύο ή περισσότερα γειτονικά οικόπεδα της παραγράφου αυτής συνενωθούν, το οικόπεδο που

θα προκύψει από τη συνένωση εμπίπτει στις διατάξεις της παραγράφου αυτής.

2. Η δόμηση στα οικόπεδα αυτά γίνεται σύμφωνα με τους κανόνες δόμησης που ισχύουν στην περιοχή. Η άδεια χορηγείται πάντοτε ύστερα από έγκριση της αρμόδιας ΕΠΑΕ, που μπορεί να επιβάλει περιορισμούς στον αριθμό των ορόφων ή στον όγκο και γενικά στη διαμόρφωση του κτιρίου σε περιπτώσεις που βλάπτεται εμφανώς το περιβάλλον.

3. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή στα οικόπεδα του άρθρου αυτού η κατασκευή κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας τουλάχιστον 50 τ.μ. και ελάχιστης πλευράς τουλάχιστον 5 μ. τότε τα οικόπεδα προσκυρώνονται υποχρεωτικά σύμφωνα με τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις.

Άρθρο 246

Κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους

(άρθρα 23 παρ. 1, 3, 4, 53 παρ. 1 και 83 παρ. 1 ν.δ. 17.7/16.8.1923, παρ. 1 ν.δ. 8/13.8.1926, άρθρο 1 ν. 3976/1929, άρθρο 1 παρ. 1 ν.δ. 194/1969, άρθρο 19 ν. 1577/1985)

1. Απαγορεύεται απολύτως η ανέγερση με οποιονδήποτε τρόπο οικοδομών, περιτοιχισμάτων, φρακτών και γενικά η εκτέλεση οποιωνδήποτε εργασιών δόμησης και οποιαδήποτε προσωρινή ή μόνιμη εγκατάσταση στα οικόπεδα που καταλαμβάνονται από κοινόχρηστους χώρους του εγκεκριμένου σχεδίου και γενικά πάνω ή κάτω από το έδαφος των χώρων αυτών.

2. Στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού επιτρέπονται κατασκευές α) για τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, β) για τον εξοπλισμό τους, όπως στέγαστρα, αποχωρητήρια, περίπτερα, κιόσκια, τέντες, εγκαταστάσεις παιδότοπων και άθλησης, πάγκοι, γ) για τον εξωραϊσμό τους, όπως συντριβάνια, κρήνες, φανοί, δενδροφυτείες, ανθοδόχες, εγκαταστάσεις στήριξης φυτών και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών. Στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται επίσης η εγκατάσταση μνημείων και η τοποθέτηση έργων τέχνης ύστερα από γνώμη της ΕΠΑΕ. Όλες οι παραπάνω κατασκευές και εγκαταστάσεις πραγματοποιούνται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα ή, μετά από άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς ή νομικά πρόσωπα ή ιδιώτες. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι κατηγορίες των πιο πάνω κατασκευών ή εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

3. Έξω από τη ρυμοτομική γραμμή απαγορεύεται να κατασκευάζονται σκαλοπάτια για την εξυπηρέτηση των κτιρίων. Κατεξαίρεση, είναι δυνατή η κατασκευή τους, ύστερα από άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, αν μετά την ανέγερση του κτιρίου έχει μεταβληθεί η υψομετρική στάθμη του δρόμου. Η κατασκευή αυτή πρέπει να εξασφαλίζει την ασφάλεια της κυκλοφορίας.

4. Η ανέγερση προσωρινών λυόμενων κατασκευών για εκθέσεις, γιορτές και κάθε είδους εκδηλώσεις επιτρέπεται με άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, στην οποία καθορίζεται και ο χρόνος παραμονής τους. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι κατηγορίες των κατασκευών αυτών, τα όργανα και η διαδικασία ελέγχου κάθε κατηγορίας των παραπάνω κατασκευών από άποψη ασφάλειας και αισθητικής.

5. Στους κοινόχρηστους χώρους στην επιφάνειά τους, υπόγεια ή και υπέργεια μπορεί να επιτρέπονται κατεξαίρεση: α) εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν κοινές ανάγκες, όπως αγωγοί ηλεκτρικού ρεύματος, σιδηρόδρομοι, γραμματοκιβώτια, υπόνομοι, είσοδοι υπόγειων σιδηροδρόμων κτλ, των οποίων η τοποθέτηση είναι αναπόφευκτη για λόγους τεχνικούς ή λόγω του σκοπού αυτών, και β) η προσωρινή τοποθέτηση των φορητών σκευών των πλανόδιων μικρεμπόρων και των καθισμάτων και των τραπεζιών των υπαίθριων κέντρων αναψυχής. Για την προσωρινή αυτή το-ποθέτηση δεν απαιτείται η υποβολή μελέτης για την έκδοση της σχετικής άδειας. Με π. δ/γμα ρυθμίζονται ο τρόπος και οι όροι, σύμφωνα με τους οποίους επιτρέπονται σε κάθε περίπτωση οι παραπάνω γενικά εγκαταστάσεις και είναι δυνατό για ορισμένες περιπτώσεις να επιβάλλονται στους εκτελούντες τα έργα για ίδιο όφελος, χρηματικές εισφορές υπέρ του Δημοσίου ή των δήμων και κοινοτήτων. Επίσης μπορεί να επιτρέπεται στους παραπάνω χώρους η προσωρινή τοποθέτηση οικοδομικών υλικών, μηχανών, ικριωμάτων κτλ που είναι αναγκαία για την εκτέλεση εργασιών δόμησης, με τον τρόπο που καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 160 και η κατασκευή προεξοχών από τα κτίρια, όπως προστεγάσματα, εξώστες, προπύλαια και άλλες αρχιτεκτονικές προεξοχές, με τον τρόπο που καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 160. Οι επιτρεπόμενες γενικά από την παρούσα παράγραφο εγκαταστάσεις δεν πρέπει πάντως να επιφέρουν οποιοδήποτε κώλυμα στην κίνηση, τον ελεύθερο φωτισμό και αερισμό των κοινόχρηστων χώρων και των γύρω οικοδομών, ούτε να αντίκειντα στην κοινή αισθητική.

6. Οι εκτελούντες τις εγκαταστάσεις της προηγούμενης παραγράφου και γενικά τις συναφείς εργασίες πρέπει να λαμβάνουν με δική τους δαπάνη και φροντίδα όλα τα απαιτούμενα μέτρα, για να μην παρακωλύεται η συγκοινωνία και να μην προκαλείται ζημία στους κοινόχρηστους χώρους και τις γύρω οικοδομές. Μετά την εκτέλεση των έργων οφείλουν να αποκαθιστούν τους κοινόχρηστους χώρους στην προηγούμενη κατάστασή τους.

7. Κάτω από τους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται επίσης η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, καταστημάτων κλπ, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στα άρθρα 324 και 325.

8. Κατεξαίρεση των διατάξεων του ν.δ. 17.7./16.8.1923, είναι δυνατό προσωρινά να συνεχιστεί η εγκατάσταση στους κοινόχρηστους χώρους των πόλεων κτλ περιπτέρων ανάπηρων τραυματιών πολέμου σύμφωνα με τις διατάξεις που τα διέπουν και να παραμείνουν όσα εγκαταστάθηκαν μέχρι τη 16.8.1923 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. δ/τος 17.7/16.8.1923) μέχρι να επιβληθεί, με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, και Υγείας και Πρόνοιας, η σταδιακή ή και συνολική απομάκρυνσή τους. Μετά τη δημοσίευση του διατάγματος αυτού ισχύουν και για τις παραπάνω κατασκευές οι διατάξεις περί αυθαιρέτων. Από την παραπάνω απομάκρυνση των κατασκευών αυτών δεν είναι δυνατό να προκύψει οποιοδήποτε δικαίωμα αποζημίωσης κατά του Δημοσίου ή του δήμου ή της κοινότητας.

Άρθρο 247

Δομικές εργασίες σε ρυμοτομούμενα ακίνητα

(άρθρα 1 παρ. 1, 2 και 3, 3 παρ. 1, 2 και 3, 4 παρ. 1, 5 παρ. 1 και 3 ν. 5269/1931, ν. 1740/1951, άρθρο 7 παρ. 1 ν.δ. 797/1971, άρθρο 36 παρ. 4 ν. 1337/1983, άρθρο 26 παρ. 12 ν. 1828/1989)

1. Η επισκευή ρυμοτομουμένων από τα σχέδια πόλεων κτιρίων, των οποίων δεν συντελέστηκε ακόμη η απαλλοτρίωση, διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

2. Η οικοδομική άδεια για την εκτέλεση επισκευών στα ρυμοτομούμενα μέρη των κτιρίων, που αποβλέπουν στην υγιεινή, τη χρήση τους και τη συνήθη συντήρηση, χορηγείται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου με τον τρόπο που χορηγείται και για τα μη ρυμοτομούμενα μέρη του κτιρίου. Εφόσον όμως οι αιτούμενες για εκτέλεση εργασίες αποβλέπουν στη ριζική επισκευή του παλαιού κτιρίου (όπως κατεδάφιση και ανοικοδόμηση τοίχων και στοιχείων του φέροντα οργανισμού, αντικατάσταση παλαιών ξύλινων πατωμάτων και στεγών από πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος κτλ, που δεν φθάνουν όμως μέχρι βαθμού ολοσχερούς κατεδάφισης και ανοικοδόμησής του), ο ενδιαφερόμενος πρέπει να προσκομίσει στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία πληρεξούσιο του ιδιοκτήτη (εφόσον δεν είναι ο ιδιοκτήτης αυτός που ζητά την άδεια) και τους σχετικούς τίτλους ιδιοκτησίας. Η παραπάνω υπηρεσία, πριν χορηγήσει την άδεια οφείλει να ρωτήσει τον οικείο δήμο ή κοινότητα αν αποφασίζει να προβεί στην απαλλοτρίωση του ρυμοτομούμενου κτιρίου παρέχοντας και κάθε σχετική με αυτό πληροφορία (σχετικά με το μέγεθος της ανάγκης για τη ρυμοτόμηση του ακινήτου και την αξία αυτού περίπου).

3. Εάν ο δήμος ή η κοινότητα δηλώσουν εγγράφως προς την παραπάνω υπηρεσία αδυναμία αποζημίωσης του ρυμοτομουμένου, ή παρέλθει χωρίς απάντηση προθεσμία σαράντα ημερών από την κοινοποίηση του ερωτήματος, η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία πρέπει να χορηγεί την ζητούμενη οικοδομική άδεια. Εάν αντιθέτως ο δήμος ή η κοινότητα δηλώσουν εγγράφως ότι αποδέχονται την άμεση εφαρμογή του σχεδίου ως προς το ρυμοτομούμενο ακίνητο, τότε αυτοί, σε συνεννόηση με την αρμόδια υπηρεσία, οφείλουν να επισπεύσουν την απαλλοτρίωση του κτιρίου, διενεργώντας τις απαιτούμενες πράξεις για τον καθορισμό της αξίας αυτού μέσα σε έξι μήνες το πολύ από την κοινοποίηση της παραπάνω δήλωσης του δήμου ή κοινότητας. Η αποζημίωση που ρυθμίζεται με δικαστική απόφαση (προσωρινή αποζημίωση) για την απαλλοτρίωση πρέπει να κατατίθεται υπέρ του δικαιούχου από το δήμο ή την κοινότητα μέσα στην πιο πάνω εξάμηνη προθεσμία. Άπρακτη παρέλευση της πιο πάνω προθεσμίας συνεπάγεται την άμεση χορήγηση της οικοδομικής άδειας που ζητήθηκε.

4. Εάν αυτός που έλαβε άδεια εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με τα παραπάνω δεν αρχίσει τις εργασίες που προβλέπονται από την άδεια μέσα σε ένα εξάμηνο από την έκδοσή της ή τις διακόψει πέραν του εξαμήνου, οφείλει να αναθεωρήσει την ζητηθείσα άδεια, για την έναρξη ή συνέχιση των εργασιών μετά το εξάμηνο. Εάν ο δήμος ή η κοινότητα επέσπευσαν εν τω μεταξύ τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης, για την αναθεώρηση της άδειας εφαρμόζονται οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων, σαν να πρόκειται για νέα αίτηση και η διαδικασία συνεχίζεται σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις από το σημείο που έπαυσαν οι σχετικές ενέργειες μετά την υποβολή της αρχικής για την άδεια αίτησης. Ως προς τις εκτελεσθείσες με βάση την άδεια εργασίες στο κτίριο, των οποίων η συνέχιση έχει διακοπεί, επαναλαμβάνεται ολόκληρη η διαδικασία των παραπάνω παραγράφων για την εκτίμηση και αποζημίωση αυτών.

5. Εάν μετά τον αρχικό δικαστικό κανονισμό της αποζημίωσης αυτή ρυθμίστηκε μεταγενέστερα διαφορετικά με τελεσίδικη δικαστική απόφαση, αναστολή της ζητούμενης αναθεώρησης της παλαιάς άδειας επιτρέπεται μόνο εφόσον κατατεθεί υπέρ του δικαιούχου η αποζημίωση που ορίσθηκε από την τελευταία αυτή απόφαση.

6. Όταν ανασταλεί η αναθεώρηση, ο δήμος ή η κοινότητα και ο ιδιοκτήτης του απαλλοτριωτέου κτιρίου δικαιούνται να ζητήσουν εκ νέου τον καθορισμό της οφειλόμενης αποζημίωσης, οπότε εφαρμόζεται πάντως η διαδικασία των παραγράφων 1, 2 και 3.

7. Η χορήγηση οικοδομικής άδειας ανέγερσης οικοδομής σε ρυμοτομούμενα ακίνητα, υπό την ισχύ του άρθρου 2 του ν. 5269/1931, καθώς και η εκτέλεση επισκευών σε ρυμοτομούμενα μέρη των κτιρίων, κατ' εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων παραγράφων του παρόντος άρθρου, δεν συνεπάγονται την αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης ούτε δημιουργούν υποχρέωση προς ανάκληση ή τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για την άρση της απαλλοτρίωσης.

8. Ως δικαστική απόφαση θεωρείται εκείνη με την οποία καθορίζεται προσωρινά η αποζημίωση του ιδιοκτήτη, η δημοσίευση της κατάθεσης της οποίας στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ή η καταβολή της επιτρέπει κατά τις περί απαλλοτριώσεως διατάξεις, την κατάληψη του απαλλοτριωτέου ακινήτου. Η δημοσίευση της κατάθεσης της αποζημίωσης που καθορίζεται με την ανωτέρω απόφαση ή η καταβολή της σε αυτούς αναστέλλει οριστικά τη χορήγηση της αιτηθείσας άδειας.

9. Κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις, εφαρμόζονται απαραίτητα όλοι οι νόμιμοι περιορισμοί υγιεινής, ασφάλειας, αισθητικής κλπ. που ισχύουν για τα λοιπά μη ρυμοτομούμενα ακίνητα.

10. Οι διατάξεις του άρθρου εφαρμόζονται μόνο σε περιοχές εντός εγκεκριμένων, με τις διατάξεις του ν. δ/τος 17.7/16.8.1923, σχεδίων και δεν εφαρμόζονται σε επεκτάσεις και εντάξεις σχεδίων που ενεργούνται κατ' εφαρμογή του ν. 1337/1983.

Άρθρο 248

Συντελεστής δόμησης

(άρθρο 7 ν. 1577/1985, άρθρο 13 παρ. 1 ν. 1647/1986)

1. Για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται σε οικόπεδο:

Α. Προσμετρώνται:

α) οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου οποιασδήποτε χρήσης, σε όλους τους ορόφους καθώς και τα υπόγεια, με την επιφύλαξη της επόμενης περίπτωσης Ββ.

β) οι επιφάνειες των εξωστών και ημιυπαίθριων χώρων εκτός από τους αναφερόμενους στην παρ. 2 του άρθρου 252.

γ) οι ακάλυπτες επιφάνειες με διάσταση μικρότερη από 1,20 μ.

Β. Δεν προσμετρώνται:

α) σε ειδικά κτίρια, η επιφάνεια ορόφου ή τμήματός του που χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, ο οποίος κατασκευάζεται ύστερα από γνώμη της ΕΠΑΕ, εφόσον ο όροφος αυτός δεν έχει ελεύθερο ύψος μεγαλύτερο από 2,20 μ. μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου του και της οροφής ή από 1,90 μ. μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και κάθε φέροντος στοιχείου της οροφής.

β) ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφόσον η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,50 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και το ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3 μ. μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής, εκτός αν έχει καθοριστεί μεγαλύτερο ελάχιστο ύψος για τη χρήση του συγκεκριμένου χώρου κατ' εφαρμογή του άρθρου 444. Εφόσον σε κτίριο κατοικίας κατασκευάζονται καταστήματα και κάτω από αυτά αποθήκες στον υπόγειο όροφο, για την εξυπηρέτησή τους, επιτρέπεται η κατασκευή δεύτερου υπογείου επιφάνειας ίσης με την επιφάνεια των αποθηκών, χωρίς να προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

γ) κοινόχρηστη αίθουσα για τις κοινωνικές λειτουργίες των ενοίκων του κτιρίου ή των κτιρίων του οικοπέδου κατασκευαζόμενη σε κτίρια με κύρια χρήση την κατοικία, τα οποία έχουν συνολική επιφάνεια τουλάχιστον 600 τ.μ. που αντιστοιχεί σε οκτώ τουλάχιστον διαμερίσματα, εφόσον η επιφάνεια της αίθουσας αυτής αντιστοιχεί το πολύ στο 5% της συνολικής επιφάνειας που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης και πάντως δεν είναι μικρότερη από 25 τ.μ. ούτε μεγαλύτερη από 80 τ.μ.

δ) κλίμακες κινδύνου, εφόσον κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται κατ' εφαρμογή του άρθρου 444.

ε) εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι, όπως ορίζεται στο άρθρο 252.

στ) οι παρόδιες στοές όπως προβλέπονται στο άρθρο 254.

ζ) όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 255, με τις ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις τους.

η) οι στεγασμένοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων.

θ) η επιφάνεια κύριων κλιμάκων, η πέρα από τις ελάχιστες διαστάσεις που καθορίζονται από τις σχετικές διατάξεις και έως το 50% των διαστάσεων αυτών. Τα παραπάνω εφαρμόζονται ανάλογα και για τα φρέατα ανελκυστήρων και τους διαδρόμους κοινής χρήσης.

ι) ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (pilotis) , εφόσον έχει:

ι. επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50 % της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο

ιι. στάθμη δαπέδου 0,50 μ. πάνω ή κάτω (± 0,50 μ.) από την οριστική στάθμη του περιβάλλοντος εδάφους σε κάθε σημείο του και

ιιι. ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης και έως 3 μ. ή και μεγαλύτερο αν το μεγαλύτερο των 3 μ. κατασκευαστεί ύστερα από έγκριση της ΕΠΑΕ Στην περίπτωση αυτή δεν προσμετρώνται επίσης χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων που βρίσκονται στο χώρο αυτό, επιφάνειας έως το 5 % της επιφάνειας που καλύπτει το κτίριο. Εάν η προκύπτουσα επιφάνεια είναι μικρότερη των 30 τ.μ. τότε η επιφάνεια αυτή μπορεί να φθάνει τα 30 τ.μ. για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου.

ια) όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 256.

2. Κατά τη θέσπιση ή μεταβολή όρων δόμησης, ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται αριθμητικά. Συντελεστές δόμησης που προκύπτουν έμμεσα από διατάξεις προγενέστερες της 18.12.1985 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1577/1985), εξακολουθούν να ισχύουν έως ότου καθοριστούν αριθμητικά.

3. Ο συντελεστής δόμησης που εφαρμόζεται σε οικόπεδα με πρόσωπο σε περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές, είναι ο λόγος του αθροίσματος των γινομένων του μήκους κάθε προσώπου του οικοπέδου επί τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης προς το άθροισμα των μηκών των προσώπων.

Άρθρο 249

Κάλυψη του οικοπέδου

(άρθρο 8 ν. 1577/1985, άρθρο 13 παρ. 2 ν. 1647/1986, άρθρο 1 παρ. 3 ν. 1772/1988, διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ 104/Α/1988)

1. Το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 70% της επιφάνειάς του. Σε περιοχές που τη 18.12.1985 ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, η πραγματοποίηση ποσοστού κάλυψης μεγαλύτερου του 40% είναι δυνατή μόνο ύστερα από γνώμη της αρμόδιας ΕΠΑΕ που κρίνει κατά τα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 327.

Γενικές και ειδικές διατάξεις που καθορίζουν, άμεσα ή έμμεσα, μικρότερα ή μεγαλύτερα ποσοστά κάλυψης, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, παύουν να ισχύουν από τη 18.2.1986. Τα ήδη εγκεκριμένα διαγράμματα κάλυψης εξακολουθούν να ισχύουν.

Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων μπορεί να ορίζεται ποσοστό κάλυψης μικρότερο από 70% ή να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού.

2. Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου αφήνεται σε επαφή με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον Δ, όπως ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 250 και πρέπει να είναι προσπελάσιμος από τους χώρους κοινής χρήσης του κτιρίου. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου θεωρείται και η επιφάνεια του προκηπίου καθώς και η επιφάνεια που προκύπτει από την τυχόν υποχώρηση του κτιρίου από την οικοδομική γραμμή, ανεξάρτητα από το βάθος της.

Επίσης θεωρούνται υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι τμήματα του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, εφόσον το πλάτος τους είναι τουλάχιστον Δ (όπως ορίζεται στο άρθρο 250 παρ. 1 ανεξάρτητα από το βάθος τους.

3. Εκτός του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου, στην κάλυψη του οικοπέδου δεν προσμετρώνται και:

α) εξώστες, προστεγάσματα και αρχιτεκτονικά στοιχεία

β) όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 256.

γ) κλίμακες κινδύνου που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται κατ' εφαρμογή του κανονισμού πυροπροστασίας των κτιρίων, όπως ισχύει κάθε φορά, εφόσον επιβάλλεται υποχρέωση κατασκευής τους, σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει εξαντληθεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου.

4. Σε οικόπεδο με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους, όπου τυχόν ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται ως ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης.

Άρθρο 250

Τρόπος δόμησης - θέση κτιρίου

(άρθρο 9 ν. 1577/1985, άρθρα 13 παρ. 3 και 14 παρ. 1 περίπτωση δ ν. 1647/1986, άρθρο 1 παρ. 4 ν. 1772/1988)

1. Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση Δ= 3 + 0,10 Η (όπου Η το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός).

2. Κατεξαίρεση από την προηγούμενη παράγραφο, κατά την έγκριση, επέκταση ή αναθεώρηση σχεδίων πόλεων είναι δυνατό να καθορίζονται περιορισμοί για τη θέση του κτιρίου σε σχέση με τα όρια του οικοπέδου, εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής.

3.α. Σε περίπτωση που υπάρχει σε όμορο οικόπεδο μη ειδικό κτίριο, το οποίο έχει ανεγερθεί μετά την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από τη 18.2.1986 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1577/85), σε περιοχή όπου ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης και σε απόσταση από το κοινό όριο ίση ή μεγαλύτερη του 1 μ., τότε το υπό ανέγερση κτίριο τοποθετείται υποχρεωτικά σε απόσταση τουλάχιστον Δ από το κοινό όριο, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου αυτού. Εάν στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου δεν εξασφαλίζεται, εξ αιτίας της υποχρέωσης αυτής, διάσταση κτιρίου τουλάχιστον 9 μ., το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση από το κοινό όριο τουλάχιστον ίση με αυτή του προϋπάρχοντος στο όμορο οικόπεδο κτιρίου, εφόσον η απόσταση αυτή είναι μικρότερη από Δ. Την ίδια απόσταση οφείλει να τηρεί και αυτό (προϋπάρχον) σε περίπτωση επέκτασης ή εκ νέου κατασκευής του. Αν και στην περίπτωση αυτή δεν εξασφαλίζεται κτίριο με διάσταση τουλάχιστον 9 μ. έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου αυτού.

β. Ο ακάλυπτος χώρος που προκύπτει από την εφαρμογή των προηγούμενων διατάξεων είναι υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος.

γ. Κατεξαίρεση είναι δυνατή η ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου αυτού μετά από σύμφωνη γνωμοδότηση της αρμόδιας ΕΠΑΕ, η οποία κρίνει αιτιολογημένα ότι η προτεινόμενη τοποθέτηση του κτιρίου που πρόκειται να ανεγερθεί εναρμονίζεται με το διαμορφωμένο οικιστικό και φυσικό περιβάλλον ολόκληρου του οικοδομικού τετραγώνου.

δ. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις όπου ίσχυε το συνεχές οικοδομικό σύστημα, μόνο εφόσον πρόκειται για όμορα μεσαία οικόπεδα και για το κοινό τμήμα του οπίσθιου ορίου τους.

4. Όταν κατασκευάζονται περισσότερα από ένα κτίριο στο ίδιο οικόπεδο, η απόσταση μεταξύ τους καθορίζεται από τη σχέση Δ= 3 + 0,10 Η (όπου Η το ύψος του υψηλότερου κτιρίου, όπως καθορίζεται στην παρ. 1).

5. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται μόνο προστεγάσματα και αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, σύμφωνα με το άρθρο 252, καθώς και κατασκευές που προβλέπονται από το άρθρο 256.

6. Το κτίριο που μπορεί να ανεγερθεί στο οικόπεδο περιορίζεται μέσα σε ιδεατό στερεό που καθορίζεται:

α) από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος 1,5 Π, που μπορεί να μην είναι μικρότερο των 7,5 μ., από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του πεζοδρομίου (όπου Π το πλάτος του δρόμου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 252.

β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτή οξεία γωνία εφαπτομένης 1:1,5. Σε περίπτωση οικοπέδου ανηφορικού προς το βάθος με κλίση τέτοια, ώστε η εφαπτομένη της οξείας γωνίας που σχηματίζει το έδαφος με την κατακόρυφη να είναι μικρότερη από 1:1,5, μπορεί να κατασκευαστεί κτίριο κατά παρέκκλιση ύστερα από γνώμη της ΕΠΑΕ.

γ) από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου.

7. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής:

για σ.δ. έως και 0,4 ύψος 11 μ.
για σ.δ. έως και 0,8 ύψος 15 μ.
για σ.δ. έως και 1,2 ύψος 18 μ.
για σ.δ. έως και 1,6 ύψος 21 μ.
για σ.δ. έως και 2,0 ύψος 24 μ.
για σ.δ. έως και 2,4 ύψος 27 μ.

Για συντελεστή δόμησης ανώτερο από 2,4 το ύψος ορίζεται στο δωδεκαπλάσιο του συντελεστή δόμησης και πάντως δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο των 32 μ. Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεών του μετράται από την οριστική στάθμη του εδάφους.

8. Γενικές και ειδικές διατάξεις που θεσπίζουν μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος διαφορετικό από το προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο καταργούνται με την επιφύλαξη της παρ. 9.

Στο εξής κατά την έγκριση, επέκταση ή αναθεώρηση σχεδίων πόλεων, είναι δυνατό να καθορίζονται ύψη κτιρίων μικρότερα από τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο.

9. Ειδικές διατάξεις, σχετικά με τον τρόπο δόμησης για την προστασία αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών, έργων τέχνης, μνημείων, διατηρητέων κτιρίων, τοπίων, αεροδρομίων ή παρόμοιων θέσεων ή που καθορίζουν ύψος κτιρίων με απόλυτο υψόμετρο ή με ειδικά προσδιοριζόμενα επίπεδα ή ύψος κτιρίων που η σεισμική επικινδυνότητα της περιοχής το επιβάλλει κατισχύουν των διατάξεων του ν. 1577/1985.

10. Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου (σ.ο.) δίνεται από τη σχέση

$$(\sigma.\text{ο}.) = 4\text{x}(\sigma.\delta.) + \frac{2\text{x}(\sigma.\delta.)}{\text{ν}}$$

όπου σ.δ. ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και ν ο αριθμός ορόφων του κτιρίου στο οποίο εξαντλείται ο σ.δ. του οικοπέδου.

Για τον υπολογισμό του σ.ο. του οικοπέδου δεν προ-

σμετρώνται ο ελεύθερος χώρος του ισογείου σε υποστυλώματα (pilotis), ο όροφος των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, καθώς και ο χώρος της παρόδιας στοάς.

Άρθρο 251

Πλάτος δρόμου - Αφετηρία μέτρησης υψών

(άρθρο 10 ν. 1577/1985, άρθρο 6 παρ. 10 ν. 2052/1992)

1. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου πλάτος δρόμου σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκτασή της. Αν το οικοδομικό τετράγωνο βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική γραμμή για τον υπολογισμό του πλάτους του δρόμου λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής.

2. Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή χωρίς απότμηση, ως πλάτος δρόμου για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων στο τμήμα που βλέπει στη διεύρυνση ή την πλατεία θεωρείται το μεγαλύτερο από τα πλάτη των δρόμων που συμβάλλουν, μετρούμενα στο σημείο της συμβολής.

3. Τα ύψη στην πρόσοψη, για την εφαρμογή της παρ. 6α του άρθρου 250, μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου, όπως βεβαιώνεται από τον οικείο δήμο ή την κοινότητα ή από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή από οποιαδήποτε άλλη νομαρχιακή τεχνική υπηρεσία. Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, η στάθμη αυτή προκύπτει από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού. Αν δεν υπάρχει υψομετρική μελέτη ή αν αυτή που υπάρχει χρειάζεται τροποποίηση, ο οικείος δήμος ή κοινότητα έχει υποχρέωση να καταρτίσει σχετική μελέτη κατά μήκος ενός τουλάχιστον οικοδομικού τετραγώνου. Σε περίπτωση αδυναμίας του δήμου ή της κοινότητας, η μελέτη συντάσσεται από ιδιώτη μηχανικό και εγκρίνεται από το δήμο ή την κοινότητα.

Άρθρο 252

Εξώστες, υπαίθριοι και ημιυπαίθριοι χώροι του κτιρίου, αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, προστεγάσματα

(άρθρο 11 ν. 1577/1985)

1. Εξώστες με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία και ημιυπαίθριοι χώροι διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου.

2. Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι συνολικής επιφάνειας έως 40% αυτής που επιτρέπεται να δομηθεί συνολικά στο οικόπεδο δεν υπολογίζονται στο σ.δ. Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,50 μ. και βάθος μικρότερο ή ίσο με το πλάτος τους.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται τόσο για τα νέα κτίρια, όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια. Ειδικότερα, από τους εξώστες και ημιϋπαίθριους χώρους που κατασκευάζονται σε προσθήκη κτιρίου, στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το σ.δ. δεν υπολογίζεται επιφάνεια τους έως 40% της επιφάνειας που αντιστοιχεί στην προσθήκη.

3. Οι εξώστες δεν επιτρέπεται να προεξέχουν από το οριακό επίπεδο της οικοδομικής γραμμής (κατακόρυφο ή κεκλιμένο), όπως αυτό ορίζεται στις παρ. 6α και 6β του άρθρου 250, περισσότερο από ένα δέκατο του πλάτους του δρόμου όπως καθορίζεται στο άρθρο 251 και μέχρι 2 μ. το πολύ.

4. Εξώστες που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους ή χώρους παραχωρημένους σε κοινή χρήση, κατά το άρθρο 226, πρέπει να βρίσκονται σε ύψος τουλάχιστον 3 μ. από κάθε σημείο της στάθμης του πεζοδρομίου ή της οριστικής στάθμης του παραχωρημένου χώρου.

5. Εξώστες που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους σε ύψος μικρότερο από 5 μ. πρέπει να βρίσκονται τουλάχιστον 0,50 μ. μέσα από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου σε οριζόντια προβολή.

6. Στις όψεις του κτιρίου επιτρέπονται αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία μέγιστου πλάτους 0,40 μ. Πλάτος μεγαλύτερο από 0,40 μ. και έως το μέγιστο επιτρεπόμενο πλάτος εξώστη μπορεί να επιτραπεί μόνο ύστερα από γνώμη της ΕΠΑΕ.

7. Αρχιτεκτονικές προεξοχές και στοιχεία που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους και χώρους παραχωρημένους σε κοινή χρήση κατά το άρθρο 226 πρέπει να βρίσκονται σε ύψος μεγαλύτερο από 3 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους. Στον περιορισμό αυτό δεν περιλαμβάνονται οι υδρορροές του κτιρίου, εφόσον έχουν τις απαιτούμενες για τον προορισμό τους διαστάσεις.

8. Αρχιτεκτονικές προεξοχές και στοιχεία που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους σε ύψος μικρότερο από 5 μ. πρέπει να βρίσκονται τουλάχιστον 0,50 μ. μέσα από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου σε οριζόντια προβολή.

9. Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα, σύμφωνα με τις παρ. 3, 4 και 5 του άρθρου αυτού. Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ιδίου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγάσματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 0,10 της απόστασης Δ.

10. Κινητά προστεγάσματα σε κάθε όροφο του κτιρίου κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται σε εφαρμογή του άρθρου 444.

Άρθρο 253

Ειδικές διατάξεις για χαμηλά κτίρια

(άρθρο 14 ν. 1577/1985, άρθρο 1 παρ. 5 ν. 1772/1988)

1. Χαμηλό κτίριο είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία, έχει μέγιστο ύψος, στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνεται η στέγη, το πολύ 8,50 μ., από την οριστική στάθμη του εδάφους και συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο σ.δ. το πολύ 400 τ.μ. Στο οικόπεδο είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων από ένα χαμηλών κτιρίων, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζεται στο σ.δ. δεν υπερβαίνει τα 400 τ.μ.

2. Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από το σ.δ., για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζονται, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 248 και:

α) εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.

β) ανοιχτές κλίμακες κύριας ή βοηθητικής χρήσης.

3. Το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 80% της επιφάνειάς του. Σε περιοχές όπου κατά τη 18.12.1985 ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, η πραγματοποίηση ποσοστού κάλυψης μεγαλύτερου του 50 % είναι δυνατή μόνο ύστερα από γνώμη της αρμόδιας ΕΠΑΕ που κρίνει κατά τα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 327.

Στην κάλυψη του οικοπέδου δεν υπολογίζονται οι επιφάνειες των χώρων που προβλέπονται στην παρ. 3α του άρθρου 249 και στην περίπτ. β΄ της προηγούμενης παραγράφου. Όταν κατά την έγκριση, επέκταση ή αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου καθορίζεται ποσοστό κάλυψης μικρότερο από 70%, το ποσοστό αυτό για τα χαμηλά κτίρια αυξάνεται κατά 10% της επιφάνειας του οικοπέδου, εκτός αν η αύξηση αυτή αποκλείεται ρητά από τους όρους δόμησης της περιοχής.

4. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όταν δεν εφάπτονται με τα οπίσθια και πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια αυτά είναι Δ = 2,50 μ.

Η παράγραφος 3 του άρθρου 250 εφαρμόζεται ανάλογα. Μέσα στην απόσταση Δ, εκτός από αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, επιτρέπονται και εξώστες πλάτους μέχρι 0,40 μ. σε τμήματα των όψεων του κτιρίου.

5. Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 μ. επιτρέπονται οι κατασκευές της παρ. 1 του άρθρου 255, στέγες ύψους το πολύ 2 μ. και στηθαία.

6. Κατά τα λοιπά η δόμηση των χαμηλών κτιρίων διέπεται από τις διατάξεις του ν. 1577/1985.

Άρθρο 254
Παρόδιες στοές
(άρθρο 15 ν. 1577/1985, άρθρο 6 παρ. 2 ν. 1772/1988, διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ 104/Α/1988)

1. Όταν από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής προβλέπεται παρόδια στοά, η κατασκευή της είναι υποχρεωτική και το πλάτος της πρέπει να φθάνει έως την οικοδομική γραμμή ανεξάρτητα από τη θέση στην οποία ανεγείρεται το κτίριο. Κατά την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, μετά τη 18.2.1986, το πλάτος της στοάς ορίζεται αριθμητικά. Σε προϋφιστάμενα της ημερομηνίας αυτής ρυμοτομικά σχέδια που δεν έχει οριστεί αριθμητικά το πλάτος της παρόδιας στοάς εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 363.

2. Μεταξύ της στάθμης οροφής της στοάς και της στάθμης του πεζοδρομίου καθώς και στο χώρο της παρ. 5 του άρθρου αυτού απαγορεύεται κάθε προεξοχή και κατασκευή μόνιμη ή κινητή, εκτός από τα υποστυλώματα που κατασκευάζονται υποχρεωτικά στην οικοδομική γραμμή. Η πλευρά των υποστυλωμάτων κάθετα στην οικοδομική γραμμή δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από το 1/6 του πλάτους της στοάς. Η απόσταση μεταξύ των υποστυλωμάτων δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη από 3 μ. Οι στοές μπορούν να κατασκευάζονται και χωρίς υποστυλώματα ύστερα από γνώμη της ΕΠΑΕ

3. Το ελεύθερο ύψος παρόδιας στοάς από τη στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την κατώτερη επιφάνεια των στοιχείων της οροφής της δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερο από το ύψος που προκύπτει από τη σχέση ύψους προς πλάτος 3:4 και πάντως δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερο από 3,50 μ.

4. Το δάπεδο της στοάς κατασκευάζεται συνεχόμενο με το δάπεδο του πεζοδρομίου και με εγκάρσια κλίση προς τον κοινόχρηστο χώρο έως δύο τοις εκατό (2%).

5. Κάτω από τη στοά σε ίσο πλάτος με αυτή και μέχρι βάθους 3 μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας και τα δίκτυα που εξυπηρετούν το κτίριο.

6. Οι παραπάνω παρ. 2, 3, 4 και 5 ισχύουν, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από τους όρους δόμησης της περιοχής.

7. Σε κτίρια στα οποία δεν έχει διανοιχτεί στοά προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, απαγορεύεται, πριν πραγματοποιηθεί η διάνοιξή της, η χορήγηση οικοδομικής άδειας για οποιαδήποτε προσθήκη είτε καθ' ύψος είτε κατ' επέκταση στο κτίριο και για οποιαδήποτε επισκευή ή διαρρύθμιση στον όροφο, στον οποίο προβλέπεται η στοά. Η παραπάνω απαγόρευση δεν ισχύει για κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή έργα τέχνης ή ιστορικά μνημεία ή για κτίρια για τα οποία απαιτούν-ται επισκευές λόγω σεισμών ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων.

Άρθρο 255
Κατασκευές πάνω από το κτίριο
(άρθρο 16 ν. 1577/1985)

1. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό, όπως ορίζεται στην παρ. 6 του άρθρου 250 επιτρέπονται:

α) καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, καπνοσυλλέκτες, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων, πύργοι ψύξης και δοχεία διαστολής θέρμανσης ή κλιματισμού και αντλίες θερμότητας που κατασκευάζονται κατά το άρθρο 444.

β) απολήξεις κλιμακοστασίων και φρεάτων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 2,20 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου μετά την εξάντληση του σ.δ. του οικοπέδου. Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης.

γ) στέγες

δ) στηθαία, κιγκλιδώματα ασφάλειας και μόνιμες γλάστρες φυτών που κατασκευάζονται κατά το άρθρο 444.

ε) ασκεπείς πισίνες

στ) κατασκευές για τη στήριξη των φυτών (πέργκολες)

ζ) αλεξικέραυνα, κεντρικές κεραίες τηλεοράσεων και ραδιοφώνων που μπορεί να εξέχουν και πέρα από το ιδεατό στερεό της παρ. 6 του άρθρου 250.

Όλες οι κατασκευές αυτές πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο και μπορεί να συνδέονται με διάτρητα στοιχεία.

2. Πάνω από το ύψος του κτιρίου και κάτω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής μπορούν να γίνουν, μέσα στο κατά την παρ. 6 του άρθρου 250 ιδεατό στερεό, μόνο οι εξής κατασκευές, οι οποίες διατάσσονται έτσι, ώστε μαζί με τα οικοδομικά στοιχεία του κτιρίου να μη θίγουν αισθητικά το κτίριο και το περιβάλλον:

α) η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων που προβλέπεται στην παρ. 1 Βγ του άρθρου 248.

β) επιγραφές ή διαφημίσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1491/1984, όπως αυτός ισχύει.

γ) μηχανοστάσια ανελκυστήρων και διαχωριστικά στοιχεία σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται σε εφαρμογή του άρθρου 444.

3. Ειδικές απαγορευτικές διατάξεις κατισχύουν του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 256

Κατασκευές στους ακάλυπτους χώρους

(άρθρο 17 ν. 1577/1985)

1. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η μερική εκσκαφή ή επίχωση του εδάφους για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δε θα βρίσκεται ψηλότερα ή χαμηλότερα από 1,50 μ. από τη φυσική του στάθμη. Μεγαλύτερη επέμβαση στο έδαφος επιτρέπεται ύστερα από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ Επίσης επιτρέπεται να κατασκευάζονται έργα, όπως πεζούλια, βεράντες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), σκάλες κύριες ή βοηθητικές, τα οποία, λόγω της διαμόρφωσης του εδάφους, είναι αναγκαία για την επικοινωνία με το κτίριο.

2. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπονται και οι εξής κατασκευές:

α) καπνοδόχοι και ασκεπείς πισίνες

β) εγκαταστάσεις για τη στήριξη φυτών (πέργκολες)

γ) στοιχεία προσωρινής παραμονής (πάγκοι, τραπέζια), άθλησης και παιχνιδότοπων.

δ) σκάλες ή κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) καθόδου από τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου προς τους υπόγειους χώρους.

ε) δεξαμενές νερού ύψους μέχρι 1 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και με διαστάσεις σύμφωνα με το άρθρο 444.

3. Αν το οικόπεδο είναι κατωφερικό και το κτίριο τοποθετείται πιο μέσα από τη ρυμοτομική γραμμή, επιτρέπεται μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ η επίχωση μέχρι τη στάθμη του πεζοδρομίου τμήματος του χώρου μεταξύ της πρόσοψης του κτιρίου και της ρυμοτομικής γραμμής ή η κατασκευή γεφυρωτής προσπέλασης στο κτίριο, σε πλάτος όσο απαιτείται για τη χρήση του κτιρίου.

4. Όλοι οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου πρέπει να προσαρμόζονται στη μορφολογία του εδάφους του οικοδομικού τετραγώνου.

5. Κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους επιτρέπεται η κατασκευή βόθρων, δεξαμενών νερού και δικτύων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται σε εφαρμογή του άρθρου 444.

6. Κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων επιτρέπονται και οι εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας.

7. Τα προκήπια διαμορφώνονται ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, περιλαμβάνουν όμως πάντοτε δένδρα και φυτά.

Άρθρο 257

Περιφράγματα

(άρθρο 18 ν. 1577/1985)

1. Τα οικόπεδα οριοθετούνται με σταθερούς οριοδείκτες ή με περιφράγματα.

2. Τα περιφράγματα του οικοπέδου σε κανένα σημείο δεν επιτρέπεται να έχουν ύψος μεγαλύτερο από 2,50 μ. και το συμπαγές τμήμα τους μεγαλύτερο από 1 μ. Αφετηρία μέτρησης των υψών είναι η υψηλότερη από τις οριστικές στάθμες του εδάφους εκατέρωθεν του περιφράγματος. Για τα περιφράγματα που βρίσκονται στο πρόσωπο του οικοπέδου, τα παραπάνω ύψη μετρούνται από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Ύστερα από γνώμη της αρμόδιας ΕΠΑΕ επιτρέπεται παρέκκλιση των παραπάνω διατάξεων σε ότι αφορά την κατασκευή συμπαγούς περιφράγματος ύψους έως 2,50 μ. σε ειδικές περιπτώσεις, όπως σε παραδοσιακούς οικισμούς. Αν το φυσικό έδαφος στη ρυμοτομική γραμμή είναι υψηλότερα από τη στάθμη του πεζοδρομίου από 1 έως 2,50 μ. το περίφραγμα μπορεί να κατασκευαστεί συμπαγές έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους. Αν από τη στάθμη του πεζοδρομίου έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους στη ρυμοτομική γραμμή υπάρχει υψομετρική διαφορά μεγαλύτερη από 2,50 μ., το συμπαγές τμήμα του περιφράγματος μπορεί να έχει ύψος έως 2,50 μ. και το έδαφος κλιμακώνεται έτσι ώστε κάθε κλιμάκωση να έχει ύψος έως 2,50 μ. και πλάτος τουλάχιστον 1,50μ.

3. Τα περιφράγματα κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται σε εφαρμογή του άρθρου 444.

4. Στα οικόπεδα, στα οποία ανεγείρονται ειδικά κτίρια, επιτρέπεται, ύστερα από πρόταση του αρμόδιου φορέα για τη λειτουργία του συγκεκριμένου κτιρίου και από γνώμη της ΕΠΑΕ, να κατασκευάζεται στο πρόσωπο ή στα όρια του οικοπέδου συμπαγές περίφραγμα με ύψος μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο στην παρ. 2, εφόσον το απαιτούν λόγοι ασφάλειας ή λειτουργίας.

Άρθρο 258

Επιγραφές και διαφημίσεις

(άρθρο 20 ν. 1577/1985)

1. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών ή διαφημίσεων πέρα από το ιδεατό στερεό του οικοπέδου και πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου.

Κατεξαίρεση η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων σε κτίρια τα οποία έχουν ανεγερθεί μέχρι τη 18.12.1985 διέπεται από τις διατάξεις του ν. 1491/1984 (ΦΕΚ. 173Α).

2. Η τοποθέτηση επιγραφών ή διαφημίσεων σε κτίριο, οικόπεδο, κοινόχρηστο χώρο ή γήπεδο επιτρέπεται μόνο ύστερα από άδεια του δήμου ή της κοινότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1491/1984, και την κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με την οποία καθορίζονται ειδικότερα οι προδιαγραφές, προϋποθέσεις και διαδικασία τοποθέτησής τους.

3. Οι άδειες της παρ. 2 δεν απαιτούνται για επιγραφές ή διαφημίσεις μέσα από τις προθήκες κλειστών χώρων και για επιγραφές μικρού μεγέθους, το πολύ 30 Χ 40 εκ. στις όψεις του κτιρίου που δηλώνουν τη χρήση του κτιρίου ή τμήματός του ή την ιδιότητα των ενοίκων του.

4. Ειδικές διατάξεις που επιβάλλουν περιορισμούς στην τοποθέτηση επιγραφών και διαφημίσεων φωτεινών ή μη εξακολουθούν να ισχύουν.

5. Οι διατάξεις των άρθρων 7 και 8 του ν. 1491/1984 εφαρμόζονται και όταν τοποθετούνται φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις κατά παράβαση της παρ. 2β του άρθρου 255 και του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 του παρόντος άρθρου.

6. Σε υφιστάμενα κτίρια, που έχουν κατασκευαστεί με προϊσχύουσες του νόμου 1577/1985 διατάξεις πάνω στην εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή, επιτρέπεται η τοποθέτηση στις όψεις τους φωτεινών ή μη επιγραφών, σχετικά με τις λειτουργίες που υπάρχουν στα κτίρια αυτά. Οι επιγραφές αυτές μπορούν να προεξέχουν από την οικοδομική γραμμή το πολύ μέχρι 0,20 μ.

Άρθρο 259

Αποπεράτωση όψεων οικοδομών

(άρθρο 22 παρ. 5 έως 9 ν. 1577/1985)

1. Όλες οι όψεις των οικοδομών πρέπει να αποπερατώνονται για λόγους αισθητικής της πόλης και ασφάλειας μέσα σε έξι (6) χρόνια από την ημερομηνία έκδοσης της αντίστοιχης οικοδομικής άδειας, ανεξάρτητα από την πρόοδο των εργασιών στο εσωτερικό των οικοδομών. Μετά την άπρακτη παρέλευση της εξαετίας επιβάλλεται πρόστιμο υπέρ του δήμου ή της κοινότητας στην περιφέρεια της οποίας βρίσκεται η οικοδομή. Το πρόστιμο αυτό οφείλεται για όλο το χρονικό διάστημα μέχρι να ολοκληρωθούν οι εργασίες των όψεων της οικοδομής και βεβαιώνεται για κάθε έτος βάσει της αξίας της οικοδομής κατά το έτος βεβαίωσης.

2. Υπόχρεοι για την καταβολή προστίμου είναι οι κύριοι ή συγκύριοι της οικοδομής κατά την πρώτη Ιανουαρίου κάθε έτους, οι οποίοι ευθύνονται ο καθένας για την καταβολή ολόκληρου του ποσού. Σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών με το σύστημα της οικοδόμησης "επί αντιπαροχή" το πρόστιμο επιβάλλεται σε βάρος των "επί αντιπαροχή" κατασκευαστών και ευθύνεται ο καθένας για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου.

3. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται και για τις οικοδομές που υπάρχουν πριν από τη 18.2.1986 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1577/1985)

4. Με π. δ/γμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία διαπίστωσης της παράβασης, της εκτίμησης της αξίας της οικοδομής, το ύψος του προστίμου, ο τρόπος βεβαίωσης για κάθε χρόνο, η είσπραξή του, η απόδοσή του στον οικείο δήμο ή κοινότητα, η ρύθμιση των περιπτώσεων για τις οποίες έχει επιβληθεί διακοπή εργασιών, η τηρητέα διαδικασία και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

5. Με απόφαση του οικείου νομάρχη, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου ΣΧΟΠ του νομού και γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου καθορίζονται οι συγκεκριμένες οικοδομές των οποίων οι όψεις πρέπει να αποπερατώνονται.

Άρθρο 260

Επιβολή κατασκευής ανελκυστήρα

(άρθρο 29 παρ. 5 ν. 1577/1985)

1. Στα κτίρια του δημόσιου τομέα, των νπδδ, των κοινωφελών οργανισμών και κτίρια γραφείων, με περισσότερους από έναν ορόφους, επιβάλλεται η κατασκευή ανελκυστήρα.

Στα παραπάνω κτίρια, καθώς και στα κτίρια με χρήση κατοικίας, στα οποία είναι υποχρεωτική η κατασκευή ανελκυστήρα, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, επιβάλλεται η σύνδεση της στάθμης του πεζοδρομίου με τη στάθμη του ανελκυστήρα με επίπεδο κλίσης μέχρι και 6% και ελάχιστου πλάτους 1,30 μ., ώστε να είναι δυνατή η προσπέλαση σε αυτά ατόμων με ειδικές ανάγκες. Σε όλα αυτά τα κτίρια ένας τουλάχιστον ανελκυστήρας πρέπει να έχει ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις πλάτους, μήκους και ελεύθερου ανοίγματος πόρτας 1,10 μ., 1,40 μ. και 0,80 μ. αντίστοιχα. Ο χώρος μεταξύ της πόρτας του ανελκυστήρα αυτού και του απέναντι τοίχου πρέπει να έχει ελάχιστο πλάτος 1,50 μ.

2. Κατά τη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων, καθώς και των κοινής χρήσης υπαίθριων χώρων των κτιρίων, πρέπει να λαμβάνεται πρόνοια, ώστε οι χώροι αυτοί να είναι δυνατό να χρησιμοποιούνται και από άτομα με ειδικές ανάγκες.

Οι παραπάνω χώροι πρέπει να διαθέτουν διαδρόμους με ομαλό δάπεδο, κατασκευασμένο από συμπαγές μη ολισθηρό υλικό πλάτους τουλάχιστον 1,30 μ. και κλίσης μέχρι 6%.

Άρθρο 261

Δουλείες σε ακίνητα

(άρθρο 25 ν. 1577/1985)

1. Απαγορεύεται η σύσταση δουλειών, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμό της δυνατότητας ανέγερσης ή επέκτασης των κτιρίων ή εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Από την απαγόρευση αυτή εξαιρείται η δουλεία διόδου, εφόσον αποτελεί τη μοναδική δίοδο προς κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου ή κτιρίου ή αυτοτελούς από πλευράς δόμησης ορόφου. Δικαιοπραξίες που αντιβαίνουν στις διατάξεις της παραγράφου αυτής είναι απολύτως άκυρες.

2. Δουλείες που έχουν συσταθεί έως τη 18.12.1985 δεν παρεμποδίζουν την έκδοση οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Οι δουλείες αυτές καταργούνται κατά τη διαδικασία των επόμενων παραγράφων, αν εκδοθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για να γίνουν στο δουλεύον ακίνητο κατασκευές ή εγκαταστάσεις που καθιστούν αδύνατη εν όλω ή εν μέρει την άσκηση της δουλείας. Κατεξαίρεση δεν υπάγονται στην παράγραφο αυτή η δουλεία κοινού σκελετού και η δουλεία διόδου, όπως αυτή ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο.

3. Στο δικαιούχο της καταργούμενης δουλείας καταβάλλεται αποζημίωση. Ο καθορισμός του ποσού της αποζημίωσης, ανεξάρτητα από την αξία του αντικειμένου της διαφοράς, γίνεται από το ειρηνοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το δουλεύον ακίνητο που δικάζει κατά τις σχετικές διατάξεις της Πολιτικής Δικονομίας, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου της δουλείας ή εκείνου, στον οποίο έχει χορηγηθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για την εκτέλεση εργασιών ασυμβίβαστων με την άσκηση της δουλείας.

4. Η δουλεία καταργείται με την καταβολή ή την κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων της αποζημίωσης. Μετά την κατάργηση επιτρέπεται να εκτελεστούν, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, οι εργασίες τις οποίες εμπόδιζε η δουλεία.

Άρθρο 262

Παρεκκλίσεις

(άρθρο 21 ν. 1577/1985, άρθρο 13 παρ. 4 ν. 1647/1986)

1. Για τα νοσοκομειακά ή σχολικά ή προνοιακού χαρακτήρα κτίρια ή αθλητικές εγκαταστάσεις του δημόσιου

τομέα επιτρέπονται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του ν. 1577/1985, εφόσον επιβάλλεται για λειτουργικούς λόγους.

2. Για τα ειδικά κτίρια επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για μεμονωμένα στοιχεία του κτιρίου, όπως οι καπναγωγοί, τα καμπαναριά, οι υδατόπυργοι, τα σιλό, καθώς και ως προς την κατασκευή περισσότερων του ενός υπογείων, που δεν υπολογίζονται στην επιφάνεια που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης.

3. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του οικείου νομάρχη, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού και αιτιολογημένη πρόταση του φορέα, στον οποίο υπάγεται από άποψη λειτουργίας το συγκεκριμένο κτίριο, ή από την πολεοδομική υπηρεσία για τα κτίρια, για τα οποία δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας.

4. Επίσης για λειτουργούσες βιομηχανίες επιτρέπονται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του ν. 1577/1985 για τις απολύτως απαραίτητες προσθήκες σε κτίρια ή εγκαταστάσεις τους, εφόσον μ' αυτές επιτυγχάνεται η αντιρρύπανση και η προστασία του περιβάλλοντος.

Οι παρεκκλίσεις αυτές εγκρίνονται με απόφαση του οικείου νομάρχη μετά από αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου για τη λειτουργία της βιομηχανίας φορέα και γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού.

5. Διατάξεις που επιτρέπουν παρεκκλίσεις για την κατασκευή κτιρίων ή εγκαταστάσεων καταργούνται από τη 18.12.1985 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1577/1985) εκτός εάν μέχρι την ημερομηνία αυτή έχει υποβληθεί στον αρμόδιο φορέα σχετική μελέτη.

Άρθρο 263

Νομίμως υφιστάμενα κτίρια – Προσθήκες - Επισκευές

(άρθρο 24 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο μόνο παρ. 3 ν.δ. 3/17.12.1925, άρθρο 22 παρ. 3 τελ. εδάφιο και άρθρο 23 ν. 1577/1985, άρθρα 13 παρ. 5 και 14 παρ. 1 περίπτ. δ ν. 1647/1986, άρθρο 21 παρ. 5 ν. 1790/1988, άρθρο 97 παρ. 2 και 3 ν. 1892/1990, άρθρο 6 παρ. 18 ν. 2052/1992)

1. Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νόμιμα υφιστάμενο:

α) Αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια και σύμφωνα με τους όρους της ή έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση κατά τις διατάξεις του α.ν. 410/1968 ή κατά την παρ. 5 του άρθρου 387 ή για το οποίο τηρήθηκε η διαδικασία για την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 381.

β) Αν πρόκειται για καθ' ύψος προσθήκη βάσει οικοδομικής άδειας κατ' εφαρμογή της παρ. 6 του άρθρου 101 του ν.δ. 8/1973 σε κτίριο που είχε εξαιρεθεί από την κατεδάφιση κατά τις διατάξεις του α.ν. 410/1968 και του ν. 720/1977.

γ) Αν προϋπήρχε της έγκρισης του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή αυτού.

2. Σε κτίρια νόμιμα υφιστάμενα σύμφωνα με την παρ.1 επιτρέπεται προσθήκη καθ' ύψος αν δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις, η οποία μπορεί να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, που καθορίζονται από τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται μόνο η ενίσχυση ή συμπλήρωση της φέρουσας κατασκευής για το εκτός του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου μέρος της οικοδομής. Στα κτίρια της παρ.1 επιτρέπονται οι επισκευές για λόγους υγιεινής και χρήσης.

3. Οι μέχρι 2.11.1981 κατασκευασθείσες εγκαταστάσεις σιδηρών δεξαμενών υγρών καυσίμων και λοιπών κατασκευών εντός μονίμων αποθηκευτικών χώρων των εγκαταστάσεων εναποθήκευσης υγρών καυσίμων και υγραερίου των εταιρειών πετρελαιοειδών που καλύπτονται από άδεια λειτουργίας του Υπουργείου Ανάπτυξης θεωρούνται νόμιμα υφιστάμενες.

4. Ως ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις των ακάλυπτων χώρων, για τον υπολογισμό της κάλυψης του οικοπέδου και της επιφάνειας που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης, θεωρούνται εκείνες που ίσχυαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας των περιπτώσεων της παρ. 1. Χώροι του παραπάνω κτιρίου, που με βάση προϊσχύουσες διατάξεις δεν υπολογίζονταν στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, εξακολουθούν να μην υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης που ισχύει κατά το χρόνο της προσθήκης. Κατά τα λοιπά, για την προσθήκη τηρούνται οι διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, εκτός των περιπτώσεων ακάλυπτων χώρων για φωτισμό και αερισμό, που έχουν κατασκευαστεί νόμιμα με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις (προαιρετικοί ακάλυπτοι χώροι - φωταγωγοί), οπότε μπορεί να ακολουθείται το περίγραμμα των χώρων αυτών.

5. Προσθήκη κατ' επέκταση σε νόμιμα υφιστάμενο κτίριο γίνεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, καθώς επίσης και τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Τα υπάρχοντα κτίρια, ανεξάρτητα από τη θέση τους στο οικόπεδο, υπολογίζονται στο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου που ισχύει κατά το χρόνο της προσθήκης.

6. Σε περίπτωση οποιασδήποτε προσθήκης, η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της περιοχής, κατά το χρόνο χορήγησης της άδειας οικοδομής.

7. Οικοδομικές άδειες, που έχουν εκδοθεί μέχρι την 31.7.1990 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 1892/1990) κατ' εφαρμογή της παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 1577/1985, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν. Επίσης εάν έχει υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ο πλήρης φάκελος για την έκδοση άδειας οικοδομής μέχρι την παραπάνω ημερομηνία, βάσει της ίδιας διάταξης, η άδεια εκδίδεται σύμφωνα με τη διάταξη αυτή.

8. Απαγορεύεται κάθε ριζική επισκευή, μεταρρύθμιση και συμπλήρωση οικοδομών ή τμημάτων τους που αντίκεινται στους περιορισμούς υγιεινής και ασφάλειας κλπ της παρ. 2 του άρθρου 160 και ιδίως τους προβλεπόμενους στις περιπτώσεις 1, 2, 4, 5 και 10. Η απαγόρευση αυτή ισχύει μόνο στα μέρη των οικοδομών που αντιβαίνουν τους παραπάνω περιορισμούς και μόνο εφόσον άλλες ειδικές διατάξεις (άρθρο 301) του παρόντος δεν ορίζουν διαφορετικά, παύει δε να ισχύει όταν η επισκευή κλπ έχει σκοπό την προσαρμογή του κτιρίου προς τους περιορισμούς αυτούς. Κατεξαίρεση, στα παραπάνω κτίρια, επιτρέπονται οι κρινόμενες ως αναγκαίες συνήθεις επουσιώδεις επισκευές για λόγους υγιεινής και χρήσης.

Κτίρια, εγκαταστάσεις και αποθηκευτικοί χώροι προϊόντων και υποπροϊόντων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία "Ελληνική Βιομηχανία Ζάχαρης Α.Ε." που ανεγέρθηκαν από της συστάσεώς της μέχρι τη 18.2.1986 (ημερομηνία ισχύος του ν. 1577/1985) στους χώρους των

πέντε ζαχαρουργείων που βρίσκονται στη Λάρισα, στο Πλατύ του νομού Ημαθίας, στις Σέρρες, στη Ξάνθη και στην Ορεστιάδα του νομού Έβρου, καθώς και στο Σταθμό Ελέγχου Ζαχαροτεύτλων Σίνδου του νομού Θεσσαλονίκης, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια, θεωρούνται ότι έχουν ανεγερθεί νόμιμα και ότι δεν οφείλονται κανενός είδους τέλη, εισφορές, κρατήσεις ή πρόστιμα που τυχόν επιβλήθηκαν για την αιτία αυτή.

Άρθρο 264

Δόμηση σε ακραία σημεία σχεδίου

(άρθρο 29 παρ. 1, 2 και 3 ν. 1577/1985, άρθρο 14 παρ. 1 περίπτ. δ ν. 1647/1986)

1. Οικόπεδα που βρίσκονται στα ακραία σημεία των ήδη εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και έχουν πρόσωπο στις οριακές πλευρές του σχεδίου, θεωρείται ότι βλέπουν σε δρόμο πλάτους 10 μέτρων.

2. Όταν στα ακραία σημεία των ήδη εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων προβλέπεται η ύπαρξη δρόμου και απέναντι από τα αντίστοιχα οικοδομικά τετράγωνα προβλέπονται ρυμοτομικές γραμμές, η δόμηση των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στο δρόμο αυτό γίνεται με βάση το πλάτος του, όπως προβλέπεται από το σχέδιο μέχρι την απέναντι ρυμοτομική γραμμή. Αν απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου που έχει εγκριθεί μέχρι τη 13.3.1983, προβλέπεται οικοδομική γραμμή, τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτή εφόσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη 18.12.1985 είναι οικοδομήσιμα μόνο κατά το τμήμα τους, το οποίο έχει επιφάνεια που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για το εμβαδόν και το πρόσωπο διαστάσεις αρτιότητας, οι οποίες προβλέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο. Τα γήπεδα αυτά οικοδομούνται μόνο κατά το παραπάνω τμήμα τους, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο, με τον περιορισμό ότι ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερος από τον οριζόμενο στο άρθρο 43. Για τα παραπάνω οικόπεδα έχουν εφαρμογή όλες οι πολεοδομικές διατάξεις που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές. Η κατάτμηση των παραπάνω γηπέδων επιτρέπεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τη δόμηση σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης. Υπόλοιπο τυχόν τμήμα των γηπέδων αυτών, πέρα από εκείνο που έχει τις παραπάνω ελάχιστες διαστάσεις αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου μόνο εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου.

3. Γήπεδα σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης που έχουν πρόσωπο σε δρόμους, για τους οποίους έχουν ήδη θεσπισθεί ειδικοί όροι δόμησης και οι οποίοι σημειώνονται στο εγκεκριμένο διάγραμμα με οικοδομική γραμμή ή με δύο γραμμές, ρυμοτομική και οικοδομική, οικοδομούνται με τους πιο πάνω ειδικούς όρους δόμησης, μόνο κατά το τμήμα τους που έχει επιφάνεια ίση με την ελάχιστη επιφάνεια άρτιου οικοπέδου που προβλέπεται από τις ειδικές αυτές διατάξεις. Υπόλοιπο τυχόν τμήμα των γηπέδων αυτών, πέρα από εκείνο που έχει την παραπάνω ελάχιστη επιφάνεια αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου, μόνο εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου.

Άρθρο 265

Οικογενειακή στέγη

(άρθρο 41 ν. 1337/1983)

1. Στις περιπτώσεις οικοδομήσιμων οικοπέδων μπορεί, ύστερα από απόφαση της αρμόδιας ΕΠΑΕ, να εγκρίνεται, κατά παρέκκλιση από τους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής, η χορήγηση ειδικής άδειας (άδεια οικογενειακής στέγης) αποκλειστικά για την κατασκευή κύριας κατοικίας του κυρίου του οικοπέδου, ανιόντων μέχρι 1ου βαθμού αυτού και της συζύγου του και κατιόντων του, εφόσον όλοι αυτοί κατοικούν μόνιμα στην πόλη ή τον οικισμό και δεν έχουν σ' αυτόν άλλο οικοδομήσιμο οικόπεδο.

2. Η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων του άρθρου αυτού δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από 240 τ.μ. και το κτίσμα δεν μπορεί να υπερβαίνει τους τρεις ορόφους ή να γίνεται υπέρβαση του ποσοστού κάλυψης που ισχύει στην περιοχή. Σε κάθε περίπτωση η συνολική δομούμενη επιφάνεια δεν μπορεί να αντιστοιχεί σε συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 2,4.

3. Η ΕΠΑΕ στις περιπτώσεις του άρθρου αυτού μπορεί να μην εξαντλήσει το όριο των 240 τ.μ. της προηγούμενης παραγράφου ή τον αριθμό ορόφων και γενικά μπορεί να διαμορφώσει, κατά τον προσφορότερο δυνατό τρόπο σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, την τοποθέτηση του κτιρίου και τους όγκους του, την εμφάνισή του και γενικά την εναρμόνισή του προς το άμεσο περιβάλλον, επιβάλλοντας κάθε απαιτούμενο κατά την κρίση της σχετικό περιορισμό.

4. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού εφαρμόζονται στα ήδη εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, στους οικισμούς προ του 1923 και στις επεκτάσεις που εγκρίνονται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του κεφαλαίου Α΄ Μέρους ΙΙ.

5. Η κρίση σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού της οικογενειακής στέγης, κατά την παρ. 1 του άρθρου αυτού, ανήκει στην αρχή που χορηγεί την οικοδομική άδεια.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να ρυθμιστεί κάθε συμπληρωματικός όρος των προϋποθέσεων χαρακτηρισμού της οικογενειακής στέγης, κάθε λεπτομέρεια σχετιζόμενη με το θεσμό αυτό και κάθε θέμα που αναφέρεται στη διαδικασία εφαρμογής του άρθρου αυτού.

7. Εάν μέσα σε μία πενταετία από την έκδοση της άδειας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού γίνουν μεταβιβάσεις εν ζωή του ακινήτου ή μέρους αυτού που καλύπτουν τον επιπλέον συντελεστή, εφαρμόζονται υποχρεωτικά οι διατάξεις του άρθρου 267 κατ' αναλογία.

Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να καθορίζεται κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

Άρθρο 266

(π.δ. 27.3/19.4.1984)

1. Εφόσον μέσα σε μία πενταετία από την έκδοση της ειδικής άδειας για ανέγερση οικογενειακής στέγης γίνουν μεταβιβάσεις εν ζωή του ανεγερθέντος ακινήτου ή τμήματός του, που καλύπτει τον επιπλέον συντελεστή δόμησης, επιβάλλεται η καταβολή ειδικού τέλους, που ορίζεται

σε 0,90 της αξίας της γης που θα χρειαζόταν επιπλέον, να υπάρχει στη θέση αυτή, για να πραγματοποιηθεί, σύμφωνα με τους ισχύοντες στην περιοχή όρους δόμησης, η επιπλέον επιφάνεια που εγκρίθηκε για την κατασκευή της οικογενειακής στέγης.

2. Κατά την εφαρμογή του παρόντος άρθρου για να βρεθεί η διαφορά στο συντελεστή δόμησης, λαμβάνονται υπόψη οι όροι δόμησης που ίσχυαν στην περιοχή κατά την έκδοση της ειδικής οικοδομικής άδειας οικογενειακής στέγης. Εάν αυτοί είναι δυσμενέστεροι για το δικαιούχο οικογενειακής στέγης είτε από αυτούς που ίσχυσαν οποτεδήποτε κατά το προ της υποβολής της αίτησης άδειας οικογενειακής στέγης δωδεκάμηνο είτε από αυτές που ισχύουν κατά το χρόνο της μεταβίβασης, τότε λαμβάνονται υπόψη οι ευμενέστεροι αυτοί όροι δόμησης.

3. Υποχρέωση καταβολής του παραπάνω τέλους δεν υφίσταται σε περίπτωση μεταβίβασης σε κάποιο από τα μέλη της οικογένειας που αναγράφονται στην ειδική άδεια. Εφόσον όμως επιχειρηθεί και νέα μεταβίβαση προς τρίτο πριν από την παρέλευση της πενταετίας, από την έκδοση της άδειας, καταβάλλεται το τέλος από το μεταβιβάζοντα.

4. Όμοιο τέλος καταβάλλεται σε περίπτωση ανέγερσης της οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής. Η είσπραξη του τέλους αυτού βεβαιώνεται πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και αναγράφεται στα σχετικά συμβόλαια.

Το τέλος αυτό δεν επιστρέφεται σε περίπτωση που για οποιοδήποτε λόγο δεν εκτελεσθούν οι οικοδομικές εργασίες, ούτε οφείλεται εκ νέου σε περίπτωση αναθεώρησης της άδειας που δεν συνεπάγεται αύξηση της εκμετάλλευσης του οικοπέδου.

5. Το τέλος που προβλέπεται από τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 αποτελεί έσοδο του ΕΤΕΡΠΣ και βαρύνει τον ή τους δικαιούχους οικογενειακής στέγης που επιχειρούν τη μεταβίβαση.

6. Το τέλος υπολογίζεται βάσει της αξίας της γης, όπως αυτή λαμβάνεται υπόψη κατά τις διατάξεις περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων.

7. Το παραπάνω τέλος καταβάλλεται υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ στο δημόσιο ταμείο και αποδίδεται στο ΕΤΕΡΠΣ εντός τριμήνου. Το τριπλότυπο διατηρείται στο αρχείο του συμβολαιογράφου και ο αριθμός του μνημονεύεται στη συμβολαιογραφική πράξη για τη μεταβίβαση ή για την ανέγερση του ακινήτου με αντιπαροχή.

Κατά τα λοιπά εφαρμόζεται η παρ. 4 του άρθρου 267 καθώς και η υπ' αριθμ. Κ. 9076/209/31.1079 κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του Υφυπουργού Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 1052/Β΄).

Άρθρο 267
Ειδικό τέλος παρεκκλίσεων
(άρθρα 3 και 7 ν. 880/1979)

1. Για την εκτέλεση εργασιών σε ακίνητα κατά παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής τους, επιβάλλεται ειδικό τέλος που ορίζεται σε 0,90 της αξίας της γης η οποία θα έπρεπε να υπάρχει επί πλέον στην αυτή θέση για να καλύψει, βάσει των ισχυόντων στην περιοχή όρων δόμησης, τις προκύπτουσες από τις εγκρινόμενες παρεκκλίσεις επί πλέον επιφάνειες ή, σε περίπτωση εφαρμογής του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, τον επί πλέον όγκο κτίσματος ή άλλων κατασκευών. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου ή σε οικισμούς που προϋφίστανται του 1923 και στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου το τέλος του παρόντος άρθρου υπολογίζεται για το μέρος του κτίσματος που υπερβαίνει το συντελεστή δόμησης 1 ή το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης 5. Σε όλες τις περιπτώσεις λαμβάνεται υπόψη η υπέρβαση που οδηγεί στον υπολογισμό μεγαλύτερου τέλους.

2. Κατά την εφαρμογή του παρόντος άρθρου για να βρεθεί η διαφορά στο συντελεστή δόμησης ή το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, λαμβάνονται υπόψη οι όροι δόμησης που ισχύουν στην περιοχή κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Εάν οι όροι αυτοί είναι επαχθέστεροι για αυτόν που ζήτησε την παρέκκλιση από εκείνους που ίσχυσαν οποτεδήποτε μέσα στο δωδεκάμηνο πριν από την υποβολή της αίτησής του, τότε λαμβάνονται υπόψη οι ευμενέστεροι όροι δόμησης που ίσχυσαν μέσα στο χρονικό διάστημα αυτό.

3. Το τέλος αποτελεί έσοδο του κατά το άρθρο 19 του ν.δ. 1262/1972 ΕΤΕΡΠΣ, βαρύνει το πρόσωπο στο όνομα του οποίου εκδίδεται η οικοδομική άδεια και δεν επιστρέφεται σε περίπτωση μη εκτέλεσης των εργασιών για οποιοδήποτε λόγο, ούτε οφείλεται εκ νέου σε περίπτωση αναθεώρησης της άδειας, χωρίς αύξηση του συντελεστή δόμησης ή κατ' όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου.

4. Το τέλος υπολογίζεται με βάση την αξία της γης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας, όπως η αξία αυτή λαμβάνεται υπόψη κατά τις διατάξεις περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων. Το τέλος που προκύπτει με βάση τη δηλούμενη αξία της γης, καταβάλλεται στο δημόσιο ταμείο, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας, υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ και αποδίδεται σε αυτό μέσα σε ένα τρίμηνο το αργότερο. Η σχετική δήλωση απευθύνεται προς τη φορολογική αρχή την αρμόδια από τη θέση του ακινήτου, για τη φορολογία μεταβίβασης αυτού. Η ίδια φορολογική αρχή είναι αρμόδια για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας της γης ανά μονάδα επιφανείας (προσωρινό και οριστικό) και για τη βεβαίωση της διαφοράς του τέλους που προκύπτει ύστερα από τον έλεγχο της δηλωθείσας αξίας γης. Για τη βεβαίωση και είσπραξη του τέλους, καθώς και για την επίλυση των διαφορών που προκύπτουν από την επιβολή του, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για τη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων. Η διαφορά του τέλους που βεβαιώνεται εισπράττεται από τα δημόσια ταμεία κατά τις κείμενες διατάξεις για την είσπραξη των δημόσιων εσόδων και αποδίδεται ανά τρίμηνο στο ΕΤΕΡΠΣ. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να ρυθμιστεί κάθε θέμα που ανάγεται στη βεβαίωση και είσπραξη του εσόδου και ιδιαίτερα στον τύπο των δηλώσεων που υποβάλλονται, τις ενέργειες επ' αυτών των αρμόδιων φορολογικών αρχών και πολεοδομικών υπηρεσιών και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

5. Το τέλος οφείλεται σε όλες τις περιπτώσεις παρεκκλίσεων για τις οποίες η οικοδομική άδεια εκδίδεται μετά την 22.3.1979 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 880/1979), έστω και αν η παρέκκλιση έχει εγκριθεί πριν από την ημερομηνία αυτή.

6. Για τις παρεκκλίσεις της προηγούμενης παραγράφου για τις οποίες έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια δεν επιστρέφεται το τέλος που καταβλήθηκε σύμφωνα με τις πριν από την 22.3.1979 ισχύουσες διατάξεις.

7. Το τυχόν επιβαλλόμενο πρόστιμο για αυθαίρετη κατασκευή οφείλεται ανεξάρτητα από το παραπάνω τέλος.

Άρθρο 268

Υποχρεώσεις για τη συντήρηση ακινήτων

(άρθρο 1 ν. 1512/1985)

1. Οι κύριοι, νομείς ή επικαρπωτές κτιρίων οφείλουν να τα διατηρούν σε τέτοια κατάσταση ώστε να μην αποτελούν κίνδυνο ανθρώπων ή ξένων πραγμάτων ή κίνδυνο για τη δημόσια υγεία, να μην προσβάλουν το φυσικό, το πολιτιστικό και το πολεοδομικό περιβάλλον και γενικότερα να μην υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής τους. Αν τα προαναφερόμενα πρόσωπα παραλείπουν την υποχρέωσή τους αυτή, μπορεί να επεμβαίνει το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ και να εκτελεί τις εργασίες, καταλογίζοντας τη σχετική δαπάνη σε βάρος των υποχρέων. Οι κάτοχοι των ακινήτων υποχρεούνται να ανέχονται τις παραπάνω επεμβάσεις.

Το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ αναλαμβάνει το σύνολο ή μέρος της δαπάνης διατήρησης και ανάπλασης των κτιρίων, ανάλογα με το μέγεθος της δαπάνης και την οικονομική κατάσταση του υπόχρεου προσώπου. Η αύξηση της οικονομικής αξίας του κτιρίου και η αύξηση των προσόδων από την οικονομική του εκμετάλλευση, που οφείλονται στις εργασίες διατήρησης και ανάπλασης του κτιρίου, συμψηφίζονται στην οικονομική ενίσχυση την οποία δικαιούται ο κύριος, νομέας ή επικαρπωτής.

2. Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζεται σε ποιες περιπτώσεις οι κύριοι, νομείς ή επικαρπωτές των κτιρίων οφείλουν να πραγματοποιούν εργασίες για τη διατήρηση ή ανάπλασή τους και ο τρόπος και η διαδικασία επέμβασης του Δημοσίου ή των ΟΤΑ για την εκτέλεση των εργασιών αυτών. Με όμοιο διάταγμα καθορίζονται ο τρόπος κάλυψης της δαπάνης διατήρησης και ανάπλασης των κτιρίων, το ποσοστό συμμετοχής του Δημοσίου ή των ΟΤΑ στη συνολική δαπάνη σύμφωνα με τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, ο τρόπος υπολογισμού, οι όροι, οι προϋποθέσεις και ο τρόπος συμψηφισμού της αύξησης της οικονομικής αξίας του ακινήτου και των προσόδων από την οικονομική του εκμετάλλευση και κάθε άλλη αναγκαία ρύθμιση για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου αυτού. Με το ίδιο διάταγμα μπορεί να προβλέπεται ότι η κάλυψη της δαπάνης διατήρησης ή ανάπλασης του κτιρίου επιτυγχάνεται με την παραχώρηση της οικονομικής εκμετάλλευσης του κτιρίου στο Δημόσιο ή τον ΟΤΑ και να καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις της παραχώρησης αυτής.

Άρθρο 269

Υποχρέωση αποκατάστασης παραδοσιακών κτιρίων

(άρθρο 32 παρ. 4 ν. 1337/1983)

1. Οι κύριοι, νομείς ή επικαρπωτές των κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί ή χαρακτηρίζονται διατηρητέα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 79 παρ. 6 του ν. δ/τος 8/1973 ή του άρθρου 110 παρ. 2 οφείλουν να διατηρούν τα αρχιτεκτονικά, καλλιτεχνικά και στατικά στοιχεία αυτών και σε οποιαδήποτε περίπτωση καταστροφής τους να τα ανακατασκευάζουν σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας ΕΠΑΕ, έστω και αν η καταστροφή οφείλεται σε ανώτερη βία. Αν οι κύριοι, νομείς ή επικαρπωτές παραλείπουν την υποχρέωσή τους αυτή μπορεί να επεμβαίνει το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ και να εκτελεί τις εργασίες καταλογίζοντας τη σχετική δαπάνη σε βάρος των υποχρέων.

2. Αυτοί που με όποιο τρόπο κατέχουν τα ακίνητα έχουν την υποχρέωση να δέχονται τις πιο πάνω παρεμβάσεις. Το σύνολο ή μέρος της δαπάνης επισκευών ή ανακατασκευών μπορεί να αναληφθεί από το Δημόσιο ή τον οικείο ΟΤΑ, αν οι υπόχρεοι βρίσκονται σε αδυναμία να αντιμετωπίσουν τις δαπάνες αυτές σε σχέση με την απόδοση από την εκμετάλλευση του κτιρίου και αν ταυτόχρονα η βλάβη δεν έγινε από σκόπιμη ενέργειά τους, σύμφωνα με όσα ορίζονται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Με όμοια π. δ/τα μπορεί να ρυθμιστούν οι διαδικασίες για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, τα αρμόδια για κάθε περίπτωση όργανα, οι διοικητικές κυρώσεις για πράξεις ή παραλείψεις που αντιβαίνουν στις πιο πάνω διατάξεις και κάθε σχετική ή συμπληρωματική λεπτομέρεια.

Άρθρο 270

Διατήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων

(π.δ. 15/28.4.1988)

1. Σε περίπτωση καταστροφής ή αλλοίωσης των αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων της παρ. 2 του άρθρου 110, καθώς και των κτιρίων που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς κατά την παρ. 1 του ίδιου άρθρου, η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή ο δήμος ή η κοινότητα, εφόσον τα παραπάνω κτίρια δεν ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στο Δημόσιο ή σε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, τάσσει εύλογη προθεσμία στον υπόχρεο για την έναρξη και λήξη των εργασιών για την ανακατασκευή τους.

Σε περίπτωση καταστροφής των στατικών στοιχείων των παραπάνω κτιρίων, τα αρμόδια, σύμφωνα με τις διατάξεις περί επικίνδυνων οικοδομών, όργανα τάσσουν εύλογη επίσης προθεσμία για την έναρξη και λήξη εργασιών υποστύλωσης και αντιστήριξης των κτιρίων ώστε να αρθεί ο κίνδυνος.

2. Κάθε εργασία για την ανακατασκευή των στοιχείων της προηγούμενης παραγράφου, γίνεται σύμφωνα με τις υποδείξεις της ΕΠΑΕ, η οποία σε περίπτωση επικίνδυνων οικοδομών αποφαίνεται μέσα σε πέντε εργάσιμες ημέρες.

3. Σε περίπτωση που οι υπόχρεοι δεν αρχίσουν τις εργασίες αποκατάστασης του κτιρίου ή αρχίσουν τις εργασίες αποκατάστασης αλλά δεν τις περατώσουν μέσα στις προθεσμίες που τους έχουν ταχθεί, επιβάλλονται οι κυρώσεις της παραγράφου 18 του παρόντος άρθρου και ταυτόχρονα η πολεοδομική υπηρεσία ή ο δήμος ή η κοινότητα μπορεί να χορηγήσουν νέα προθεσμία για την αποπεράτωση των εργασιών.

4. Αν παρέλθουν άπρακτες οι προθεσμίες των παρ. 1 και 3 μπορεί το Δημόσιο ή ο δήμος ή η κοινότητα να αναλάβουν την εκτέλεση των εργασιών που απαιτούνται, καταλογίζοντας όλη ή μέρος της σχετικής δαπάνης σε βάρος των υποχρέων.

5. Όταν οι υπόχρεοι είναι άγνωστοι ή διαμένουν σε άγνωστη διεύθυνση, η κοινοποίηση των σχετικών με την αποκατάσταση του κτιρίου εγγράφων γίνεται από την αστυνομική αρχή στο νόμιμο πληρεξούσιό τους ή σε κά-

ποιον συγγενή ή σ' αυτόν που με οποιαδήποτε σχέση κατοικεί ή διαμένει στο κτίριο ή επιδίδονται στον εισαγγελέα πρωτοδικών της περιφέρειας του τόπου που βρίσκεται το ακίνητο, με παραγγελία του οποίου δημοσιεύονται σε δύο ημερήσιες εφημερίδες. Όταν περάσει άπρακτη η εύλογη προθεσμία που έχει ταχθεί σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 3 θυροκολλούνται τα πιο πάνω έγγραφα στο ακίνητο, με φροντίδα της αστυνομικής αρχής της περιοχής, σε προθεσμία που ορίζεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή το δήμο ή κοινότητα. Για τη θυροκόλληση συντάσσεται σχετική πράξη. Στη συνέχεια δημοσιεύεται επί δύο συνεχείς ημέρες σε δύο ημερήσιες εφημερίδες και μία τοπική που εκδίδεται τουλάχιστον ανά δεκαπενθήμερο, αντίγραφο της πράξης σχετικά με την επέμβαση του Δημοσίου, δήμου ή κοινότητας για την αποκατάσταση του κτιρίου. Η παραπάνω επέμβαση μπορεί ν' αρχίσει μετά εικοσαήμερο από την ολοκλήρωση των πιο πάνω διαδικασιών.

6. Εάν διαπιστωθεί ότι το κτίριο έχει άμεση ανάγκη υποστύλωσης, το παραπάνω αντίγραφο της πράξης θυροκολλείται και μετά τρεις ημέρες χωρίς να προηγηθεί άλλη διαδικασία κοινοποίησης, μπορούν να αρχίσουν οι απαιτούμενες εργασίες με επιμέλεια του Δημοσίου ή του δήμου ή της κοινότητας.

7. Για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας επισκευής ή ανακατασκευής κτιρίων που έχουν χαρακτηρισθεί διατηρητέα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 110 ο ενδιαφερόμενος προσκομίζει στην οικεία πολεοδομική υπηρεσία μαζί με τα σχετικά δικαιολογητικά της μελέτης του και έγχρωμες φωτογραφίες όλων των όψεων του κτιρίου, καθώς και φωτογραφίες εσωτερικών χώρων, όπου υπάρχει αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον.

8. Από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών και μέχρι την αποπεράτωση της επισκευής ή της ανακατασκευής, εκτός από τους ελέγχους που γίνονται σύμφωνα με το άρθρο 335, είναι δυνατό κατά την κρίση της υπηρεσίας που χορηγεί την άδεια, ανάλογα με το είδος και την έκταση της επισκευής ή ανακατασκευής του κτιρίου, να ελέγχονται οι εργασίες και σε άλλες φάσεις.

9. Στις παραπάνω οριζόμενες φάσεις που αναγράφονται στο έντυπο της οικοδομικής άδειας, οι υπόχρεοι οφείλουν να ζητήσουν τον έλεγχο.

Σε περίπτωση παράβασης των διατάξεων του προηγούμενου εδαφίου ή των εγκεκριμένων σχεδίων της οικοδομικής άδειας επιβάλλονται κυρώσεις σύμφωνα με την παράγραφο 18 του παρόντος άρθρου.

10. Οι κύριοι, νομείς ή επικαρπωτές των κτιρίων της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου επωμίζονται τις δαπάνες για την επισκευή ή ανακατασκευή των στατικών, αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων τους και οφείλουν με ίδια μέσα, ύστερα από έγκριση της αρμόδιας αρχής μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ εκδιδόμενης κατά τη νόμιμη διαδικασία, να προβαίνουν στις αναγκαίες επισκευές ή ανακατασκευές.

11. Αν οι πιο πάνω υπόχρεοι αδρανούν, κωλυσιεργούν, καθυστερούν ή αδυνατούν να προβούν στις σχετικές εργασίες, τις εργασίες αυτές μπορεί να τις εκτελέσει το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ υπό τις προϋποθέσεις των παραγράφων 1 έως και 4 του παρόντος άρθρου, καταλογίζοντας κατ' αρχήν τις σχετικές δαπάνες σε βάρος των υποχρέων.

12. Στην περίπτωση που η δαπάνη της επισκευής ή ανακατασκευής υπερβαίνει ορισμένα εύλογα όρια που καθορίζονται από τη σχέση δαπάνης και προσόδου από την εκμετάλλευση του ακινήτου, τότε εφόσον η φθορά δεν προήλθε από σκόπιμη ενέργεια των υπόχρεων, οφείλει το Δημόσιο ή ο οικείος ΟΤΑ να αναλάβει το σύνολο ή μέρος της δαπάνης αυτής στο μέτρο που υπερβαίνει τα πιο πάνω όρια, ιδίως δε σε περίπτωση:

α) μη πραγματοποίησης επαρκών εισοδημάτων από την εκμετάλλευση του κτιρίου. Ως εισόδημα λογίζεται και το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση ή ιδιόχρηση, έστω και αν το κτίριο παραμένει κενό και δεν χρησιμοποιείται.

β) ύπαρξης διαφωνιών κάθε μορφής ανάμεσα στους συγκυρίους ή συννομείς που οδηγούν στην αδυναμία οικονομικής εκμετάλλευσης του ακινήτου.

13. Η διαπίστωση για τη συνδρομή των πιο πάνω προϋποθέσεων γίνεται από το φορέα που θα αναλάβει τη δαπάνη, ο οποίος λαμβάνει κυρίως υπόψη στοιχεία εκτίμησης της οικείας φορολογικής αρχής σχετικά με την αξία του οικοπέδου και τα έσοδα από την εκμετάλλευση και ειδικότερα αν η απόδοση του επισκευαζόμενου ή ανακατασκευαζόμενου διατηρητέου κτιρίου (ετήσια έσοδα προς δαπάνες επισκευής ή ανακατασκευής συν την αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στο κτίριο) είναι μικρότερη από την απόδοση που θα είχε αν κατασκευαζόταν νέο κτίριο συνολικής επιφάνειας ίσης προς το διατηρητέο (ετήσια έσοδα προς δαπάνες ανέγερσης νέας οικοδομής συν την αξία οικοπέδου που αντιστοιχεί στο κτίριο).

Οι δαπάνες για την ανέγερση της πιο πάνω νέας οικοδομής προϋπολογίζονται από την οικεία πολεοδομική υπηρεσία.

14. Το ποσοστό συμμετοχής του Δημοσίου ή των ΟΤΑ στη δαπάνη αποκατάστασης του κτιρίου καθορίζεται με απόφαση είτε του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αν η σχετική δαπάνη βαρύνει τον προϋπολογισμό του Υπουργείου, είτε με απόφαση του οικείου νομάρχη αν η σχετική δαπάνη βαρύνει το νομαρχιακό προϋπολογισμό είτε με απόφαση του δημοτικού ή του κοινοτικού συμβουλίου αν η σχετική δαπάνη βαρύνει το δήμο ή την κοινότητα. Με την ίδια απόφαση μπορεί να γίνεται επιμερισμός της καταβολής της δαπάνης που αναλογεί στον υπόχρεο, σε μηνιαίες δόσεις, χωρίς όμως το ποσό που καταβάλλεται κατ' έτος να υπολείπεται του εξήντα τοις εκατό (60%) των ετήσιων προσόδων από την εκμετάλλευση του κτιρίου ή από το ανάλογο ποσοστό που αντιστοιχεί στην ιδιοκατοίκηση, σύμφωνα με βεβαίωση της φορολογικής αρχής της περιοχής. Η καταβολή κατά δόσεις επιβαρύνεται με επιτόκιο ίσο με αυτό των δανείων που παρέχονται από την Κτηματική Τράπεζα για επισκευή διατηρητέων κτιρίων.

15. Η καταβολή της δαπάνης γίνεται μετά την έναρξη της ιδιοκατοίκησης ή της εκμετάλλευσης του κτιρίου και πάντως το αργότερο σε έξι (6) μήνες μετά το τέλος των εργασιών επισκευής ή ανακατασκευής.

16. Η δαπάνη που βαρύνει τους υπόχρεους και καταβάλλεται για λογαριασμό τους από το Δημόσιο, βεβαιώνεται στο αρμόδιο δημόσιο ταμείο και εισπράττεται ως δημόσιο έσοδο, σύμφωνα με τις διατάξεις για την είσπραξη των δημόσιων εσόδων. Αν η δαπάνη καταβάλλεται από το δήμο ή την κοινότητα εισπράττεται με απλές βεβαιωτικές καταστάσεις σύμφωνα με τις διατάξεις για την είσπραξη των δημόσιων εσόδων.

17. Κατά της πράξης καταλογισμού χωρεί προσφυγή ενώπιον του κατά τόπον αρμόδιου διοικητικού πρωτοδικεί-

ου του οποίου η απόφαση υπόκειται σε αναίρεση ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας.

18. Σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών κατά παράβαση των διατάξεων του παρόντος άρθρου επιβάλλεται στους υπόχρεους πρόστιμο από 100.000 δρχ. έως 5.000.000 δρχ. για καταστροφή χαρακτηριστικών αρχιτεκτονικών στοιχείων του κτιρίου, ανάλογα με την έκταση της επέμβασης και κατά την αιτιολογημένη κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας. Οι ίδιες κυρώσεις επιβάλλονται και για τις παραβάσεις των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 269.

19. Σε περίπτωση που κατά παράβαση των διατάξεών του παρόντος άρθρου κατεδαφίζεται κτίριο από τα αναφερόμενα στην παρ. 1, επιβάλλονται στους υπόχρεους εκτός των κυρώσεων της προηγουμένης παρ. 18 και η ολική ανακατασκευή του κτιρίου σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας ΕΠΑΕ και μετά από άδεια της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας.

20. Σε περίπτωση που χαρακτηρίζεται κτίριο ως διατηρητέο στο οποίο έχει γίνει επέμβαση (κατεδάφιση, αλλοίωση κ.λ.π.) σύμφωνα με νόμιμη άδεια, η αποκατάστασή του γίνεται με δαπάνη του Δημοσίου, δήμου ή κοινότητας χωρίς να επιβάλλονται οι προβλεπόμενες από το άρθρο αυτό κυρώσεις στους υπόχρεους.

21. Τα πρόστιμα του παρόντος άρθρου βεβαιώνονται στο Δημόσιο Ταμείο, εισπράττονται ως δημόσιο έσοδο και αποδίδονται ολόκληρα στο ΕΤΕΡΠΣ.

Άρθρο 271

Αποκατάσταση ζημιών σε οικοδομές που προξενήθηκαν από βίαιο συμβάν ή θεομηνία

(ν.δ. 2917/1954, π.δ. 8.2/1.3.1979, π.δ. 7/13.3.1980, άρθρο 43 παρ. 9 ν. 1337/1983)

1. Σε οικόπεδα που βρίσκονται εντός των πόλεων ή οικισμών με ή χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο, καθώς και σε γήπεδα εκτός σχεδίου, στα οποία βρίσκονται οικοδομές που έχουν βλαβεί ή καταστραφεί από βίαιο συμβάν ή πολεμική αιτία ή θεομηνία (σεισμό κ.λ.π.), επιτρέπεται σε περίπτωση βλάβης η χορήγηση άδειας ριζικής επισκευής των οικοδομών ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής η χορήγηση άδειας ανέγερσης οικοδομής σύμφωνα με τα οριζόμενα στις επόμενες παραγράφους.

2. Εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο, στα οικόπεδα που δεν είναι άρτια και οικοδομήσιμα σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που έχουν καθοριστεί στην περιοχή στην οποία βρίσκονται, επιτρέπεται σε περίπτωση:

α) βλάβης, η χορήγηση άδειας ριζικής επισκευής των οικοδομών και

β) ολικής καταστροφής, η χορήγηση άδειας ανέγερσης το πολύ διώροφης οικοδομής με υπόγειο, χωρίς πάντως αυτή να είναι σε έκταση και όγκο μεγαλύτερη από αυτήν που καταστράφηκε.

3. Εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου στα οικόπεδα που έχουν τα όρια αρτιότητας εμβαδού και διαστάσεων, είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση που έχουν καθοριστεί για την περιοχή και η οικοδομή που έχει βλαβεί ή καταστραφεί αντίκειται στις κείμενες διατάξεις ως, προς τη θέση ή την έκταση, επιτρέπεται σε περίπτωση:

α) βλάβης, η χορήγηση άδειας ριζικής επισκευής των οικοδομών και

β) ολικής καταστροφής, η χορήγηση άδειας ανέγερσης οικοδομής με τους παρακάτω όρους και περιορισμούς δόμησης:

ι. Η μέγιστη κάλυψη της οικοδομής δεν μπορεί να υπερβαίνει την επιφάνεια του περιγράμματος αυτής που καταστράφηκε.

ιι. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων της οικοδομής ορίζεται σε δύο (2) με υπόγειο και το μέγιστο ύψος σε 8 μέτρα και πενήντα εκατοστά του μέτρου (8,50 μ.) στο οποίο συμπεριλαμβάνεται και στέγη ύψους ενός μέτρου και πενήντα εκατοστών του μέτρου (1,50 μ.).

Σε περίπτωση μη κατασκευής στέγης το παραπάνω μέγιστο ύψος μειώνεται κατά ένα μέτρο και πενήντα εκατοστά του μέτρου (1,50).

Εάν ειδικές διατάξεις ορίζουν για την περιοχή στην οποία βρίσκεται η οικοδομή μικρότερο αριθμό ορόφων και μικρότερο ύψος, αυτές εξακολουθούν να ισχύουν.

ιιι. Ο συντελεστής δόμησης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβεί τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής.

4. Σε περίπτωση ανακατασκευής οικοδομής από ιδιοκτήτες δανειοδοτούμενους για το σκοπό αυτό από το Κράτος, επιτρέπεται η οικοδομή να έχει συνολική επιφάνεια ορόφων ίση με εκείνη η οποία προκύπτει από τις σχετικές προδιαγραφές που καθορίζονται με την αριθμ. Δ 4/9020/23.5.1972 κοινή απόφαση "περί καθορισμού ύψους στεγαστικής συνδρομής και προτύπων κατοικίας κτλ (ΦΕΚ 392 Β΄/2.6.1972), όπως αυτή ισχύει κάθε φορά. Αυτό ισχύει, έστω και αν η ανακατασκευαζόμενη οικοδομή έχει συνολική επιφάνεια ορόφων μεγαλύτερη από αυτήν που καταστράφηκε ή αν προκύπτει υπέρβαση των περιορισμών των περιπτώσεων ι και ιιι του εδαφίου β της παρ. 3 του παρόντος άρθρου.

Τα ανωτέρω ισχύουν και για οικοδομές που έχουν πληγεί για τις οποίες δεν χορηγείται μεν δάνειο, υπάγονται όμως στις ίδιες κατηγορίες οικοδομών για τις οποίες χορηγείται δάνειο που βεβαιώνεται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας σε συνεργασία με τη Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών του οικείου νομού.

5.α. Κατά την εφαρμογή των παρ. 2 και 3 του παρόντος άρθρου τηρούνται οι ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές των πόλεων ή οικισμών, έστω και αν το εμβαδόν της οικοδομής είναι μικρότερο αυτής που καταστράφηκε.

β. Σε περίπτωση κατά την οποία οι οικοδομές ανεγείρονται κοντά σε ρέμα, αν μεν πρόκειται για οικόπεδα που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή σε οικισμό που προϋφίσταται του έτους 1923 εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 6 του κτιριοδομικού κανονισμού και αν πρόκειται για γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίου τότε η απόσταση κάθε σημείου της οικοδομής από την όχθη του ρέματος πρέπει να είναι τουλάχιστον 10μ.

γ. Σε οικόπεδα που βρίσκονται σε παραλιακούς οικισμούς που προϋφίστανται του έτους 1923 οι οικοδομές τοποθετούνται σε απόσταση 10 μ. τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού (χειμέριο κύμα) που καθορίζεται κατά τις κείμενες διατάξεις

δ. Απαγορεύεται η έκδοση αδειών οικοδομής σε δασικές εκτάσεις. Ο χαρακτήρας της έκτασης ως δασικής ή όχι βεβαιώνεται από τις αρμόδιες δασικές αρχές.

ε. Στις περιπτώσεις που ρυθμίζονται με το παρόν άρθρο εκτός από τις παρ. 2 και 3 εφαρμόζονται και οι παρακάτω διατάξεις:

- του α.ν. 2344/1940 "περί αιγιαλού και παραλίας".

- του π.δ. 347/1993 "λήψη μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας".

6. Με αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου ορίζονται οι περιοχές για τις οποίες εφαρμόζονται οι διατάξεις των επόμενων παραγράφων.

7. Οι οικοδομικές άδειες που χορηγούνται για την ανακατασκευή ή επισκευή οικοδομών που έχουν καταστραφεί ή βλαβεί από σεισμούς ή άλλη θεομηνία, καθώς επίσης και οι αιτήσεις για χορήγηση των αδειών αυτών μαζί με όλα τα απαιτούμενα για την έκδοσή τους στοιχεία (όπως διαγράμματα, στατικοί υπολογισμοί, προϋπολογισμοί, βεβαιώσεις αντοχής, δηλώσεις ανάθεσης και ανάληψης της επίβλεψης κτλ) δεν υπόκεινται στο τέλος χαρτοσήμου ούτε σε φόρο ή κράτηση ή τέλος υπέρ του Δημοσίου ή του δήμου ή της κοινότητας ή οποιουδήποτε άλλου.

8. Οι βεβαιώσεις περί καταστροφής ή βλάβης από τους σεισμούς ή από άλλη θεομηνία των παραπάνω οικοδομών και οι αιτήσεις για τη χορήγησή τους απαλλάσσονται από το τέλος χαρτοσήμου, καθώς και από κάθε άλλο τέλος υπέρ οποιουδήποτε.

9. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να ορίζεται ότι για την επανακατασκευή ή επισκευή των παραπάνω οικοδομών που έχουν πληγεί, ανάλογα με το είδος ή και την έκταση ή και την αξία των εργασιών που απαιτούνται, δεν απαιτείται η χορήγηση οικοδομικής άδειας ή σύνταξη πλήρους μελέτης ή καθορισμός ιδιώτη επιβλέποντος μηχανικού.

10. Με όμοιες αποφάσεις μπορεί να ορίζονται και τα δικαιολογητικά ή τα τεχνικής φύσεως στοιχεία που απαιτούνται για τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών που εκδίδονται σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 7 και επόμενες του παρόντος άρθρου.

11. Σε οικισμούς που έχουν πληγεί σε σοβαρό βαθμό από σεισμούς και απαιτούνται από ειδικές μελέτες μέτρα ασφαλείας τα οποία εμποδίζονται από τις διατάξεις του ΓΟΚ μπορεί να καθορίζονται με παρέκκλιση των διατάξεων του ΓΟΚ ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, χωρίς αύξηση του συντελεστού δόμησης.

Άρθρο 272

Εφαρμογή μελετών ανάπλασης ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων οικισμών ή περιοχών αυτών και καθορισμός των υποχρεώσεων των παρόδιων ιδιοκτητών ακινήτων

(π.δ. 4/19.8.1978, π.δ. 13.2/2.3.1981)

1. Οι μελέτες ανάπλασης ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων οικισμών ή περιοχών αυτών προβλέπουν όλα τα έργα που θα εκτελεστούν και γενικά τις ρυθμίσεις στους ελεύθερους χώρους των περιοχών αυτών, καθώς και στις προσόψεις των κτιρίων που βλέπουν στους χώρους αυτούς. Τα παραπάνω έργα και ρυθμίσεις αποσκοπούν στη βελτίωση του περιβάλλοντος, των συνθηκών διακίνησης των πεζών και των όρων διαβίωσης των κατοίκων.

2. Οι παραπάνω μελέτες μπορεί να συντάσσονται από το Δημόσιο ή τον οικείο δήμο ή κοινότητα ή τη ΔΕΠΟΣ ή και με μέριμνα των ωφελούμενων από την εκτέλεση των σχετικών έργων παρόδιων ιδιοκτητών.

3. Οι μελέτες της παραγράφου 1, πριν από την εφαρμογή τους, εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του οικείου νομάρχη, αν πρόκειται για οικισμούς πληθυσμού κάτω των 20.000 κατοίκων, ύστερα από γνώμη του οικείου δήμου ή κοινότητας και εισήγηση της κατά περίπτωση αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή της τυχόν υφιστάμενης Ειδικής Υπηρεσίας, που είναι αρμόδια για την ανάπλαση των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων. Εφόσον από την εφαρμογή των παραπάνω μελετών επηρεάζονται οι δημόσιες οδικές συγκοινωνίες, απαιτείται και η γνώμη του Υπουργείου Μεταφορών και Επικοινωνιών.

4. Η γνώμη των δήμων ή κοινοτήτων και του Υπουργείου Μεταφορών και Επικοινωνιών, πρέπει να παρέχεται μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από την περιέλευση σε αυτούς του σχετικού ερωτήματος. Εάν παρέλθει η προθεσμία αυτή άπρακτη, η σχετική απόφαση μπορεί να εκδοθεί και χωρίς τη γνώμη τους.

5. Η δαπάνη για την εκτέλεση των εργασιών που προβλέπονται από τις μελέτες της παραγράφου 1, βαρύνει τους ωφελούμενους παρόδιους ιδιοκτήτες, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στην απόφαση που προβλέπεται στην παράγραφο 3.

6. Με την απόφαση αυτή μπορεί να ανατίθεται στο Δημόσιο ή στο δήμο ή κοινότητα ή στη ΔΕΠΟΣ η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών και να επιρρίπτεται στη συνέχεια η σχετική δαπάνη στους υποχρέους. Στην περίπτωση αυτή με την ίδια απόφαση ορίζεται η πηγή και ο τρόπος χρηματοδότησης των σχετικών έργων, καθώς και το ποσοστό συμβολής του Δημοσίου ή του δήμου ή κοινότητας ή της ΔΕΠΟΣ στη συνολική δαπάνη.

7. Σε περίπτωση εκτέλεσης των έργων που προβλέπονται από τις μελέτες της παραγράφου 1 από το Δημόσιο ή το δήμο ή κοινότητα ή τη ΔΕΠΟΣ με βάση το ολικό ή το αναλογούν στους υποχρέους ποσό της σχετικής δαπάνης, καταρτίζεται από την αρμόδια τεχνική υπηρεσία πίνακας, στον οποίο φαίνεται το ποσό που βαρύνει κάθε ωφελούμενο παρόδιο. Το ποσό αυτό καθορίζεται ανάλογα με το μήκος του προσώπου κάθε οικοπέδου, το οποίο βλέπει στον κοινόχρηστο χώρο που διαμορφώνεται και με βάση την αντιστοιχούσα δαπάνη σε κάθε τρέχον μέτρο πρόσοψης (που μετράται στη ρυμοτομική γραμμή).

Σε περίπτωση ανακατασκευής ή διαρρύθμισης πεζοδρομίων μόνο στη μία πλευρά της οδού ή με μεταβαλλόμενο ή με διαφορετικό στις δύο πλευρές αυτής πλάτος, το ποσό με το οποίο βαρύνεται ο κάθε υπόχρεος (μόνο για τη δαπάνη κατασκευής πεζοδρομίου) καθορίζεται ανάλογα με το εμβαδόν του πεζοδρομίου που αντιστοιχεί στο πρόσωπο κάθε οικοπέδου και με βάση τη δαπάνη που αντιστοιχεί σε κάθε τετραγωνικό μέτρο πεζοδρομίου.

Η δαπάνη διαμόρφωσης ή ανακαίνισης της πρόσοψης κτιρίου βαρύνει τον ιδιοκτήτη, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στην απόφαση της παρ. 3.

8. Η δαπάνη συντήρησης των έργων που προβλέπονται από τις μελέτες της παραγράφου 1 βαρύνει τους ωφελούμενους παρόδιους ιδιοκτήτες, κατά ποσοστό που υπολογίζεται σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο.

Τη συντήρηση των παραπάνω έργων αναλαμβάνει ο οικείος δήμος ή κοινότητα, εφόσον τα έργα εκτελέστηκαν από αυτόν ή το Δημόσιο, η δε σχετική δαπάνη βεβαιώνεται σε βάρος των υποχρέων και εισπράττεται μαζί με τα δημοτικά τέλη. Είναι δυνατό όμως τη συντήρηση των έργων αυτών να αναλάβουν οι παρόδιοι ιδιοκτήτες, εφόσον αυτό ορίζεται ρητά στην απόφαση της παραγράφου 3.

9. Σύμφωνα με την παραπάνω παράγραφο 7 υπολογίζεται και η δαπάνη που βαρύνει κάθε υπόχρεο σε περίπτωση εκτέλεσης ή συντήρησης των έργων από τους παρόδιους.

10. Η αρμόδια υπηρεσία προσκαλεί τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες των ακινήτων για να υποβάλουν ενστάσεις, μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από τη δημοσίευση του πίνακα της παραγράφου 7 και της πρόσκλησης, μόνο σχετικά με το μήκος του προσώπου των ιδιοκτησιών τους στην οδό ή στην πλατεία ή το εμβαδόν του πεζοδρομίου που αναλογεί στο ακίνητό τους. Η ένσταση υποβάλλεται απ' ευθείας στον Υπουργό ή το νομάρχη, ο οποίος και διατάζει νέα λεπτομερή μέτρηση των ακινήτων των ενισταμένων ή του εμβαδού των πεζοδρομίων και προβαίνει τελικά στην κύρωση ή τροποποίηση του πίνακα. Η παραπάνω πρόσκληση γίνεται μέσω του τύπου με δημοσίευση της μαζί με τον πίνακα, τουλάχιστον εφάπαξ, σε δύο εφημερίδες με ευρεία κυκλοφορία στην περιοχή όπου βρίσκονται τα ακίνητα των ενδιαφερομένων.

11. Αμέσως μετά την κύρωση του πίνακα, διαβιβάζεται αυτός στο οικείο δημόσιο ταμείο για την είσπραξη, για λογαριασμό του Δημοσίου ή του δήμου ή της κοινότητας, του ποσού που καταλογίζεται σε κάθε ένα παρόδιο ιδιοκτήτη, σύμφωνα με τις διατάξεις για την είσπραξη των δημόσιων εσόδων.

Άρθρο 273

Λυόμενες κατοικίες

(π.δ. 29.8/11.9.1996 πλην της παρ. 1 του άρθρου 3)

1. Επιτρέπεται η εγκατάσταση λυόμενων κατασκευών κατοικίας με προκατασκευασμένα στοιχεία σε γήπεδα ή οικόπεδα, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σε κάθε περιοχή, πλην των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, ιστορικών τόπων και παραδοσιακών οικισμών, καθώς και των περιοχών στις οποίες ισχύουν ειδικές διατάξεις προστασίας ή για τις οποίες ρητά απαγορεύεται η εγκατάσταση λυομένων.

2.α) Οι τύποι των παραπάνω λυόμενων κατασκευών εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ και είναι σύμφωνοι με τις εγκεκριμένες σχετικές προδιαγραφές.

β) Οι τύποι λυόμενων κατασκευών κατοικίας με προκατασκευασμένα στοιχεία, που έχουν εγκριθεί μέχρι 30.3.1984 (ημερομηνία έκδοσης της 20-387/527/1984 απόφασης του Γεν. Γραμματέα Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων) επανεξετάζονται σε σχέση με τις νέες προδιαγραφές και επανεγκρίνονται κατά τη διαδικασία της προηγούμενης παραγράφου.

3. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας εγκατάστασης λυόμενης κατασκευής κατοικίας με προκατασκευασμένα στοιχεία απαιτείται προηγούμενη έγκριση της αρμόδιας ΕΠΑΕ για την εναρμόνιση του τύπου της κατασκευής με τον περιβάλλοντα χώρο και τα μορφολογικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

4. Οικοδομικές άδειες εγκατάστασης λυόμενων κατασκευών κατοικίας, που έχουν εκδοθεί ή έχει υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία πλήρης φάκελος με τα απαραίτητα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας στοιχεία, μέχρι την 11.9.1996 (ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. 29.8/11.9.1996) εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή εκδίδονται βάσει των πριν από την παραπάνω ημερομηνία ισχυουσών διατάξεων. Μετά τη λήξη τους αναθεωρούνται βάσει των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

5. Επιτρέπεται η επισκευή και συντήρηση των νόμιμα υφιστάμενων λυόμενων κατασκευών μόνο για λόγους χρήσης και υγιεινής.

Άρθρο 274

Κατασκευές σταθμών ραδιοεπικοινωνίας

(άρθρο 24α παρ. 5 εδάφια α-δ και ζ και παρ. 7 ν. 2075/1992, άρθρο 41 παρ. 2 ν. 2145/1993)

1. Επιτρέπεται ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Μεταφορών και Επικοινωνιών η κατασκευή:

α. οικίσκου στέγασης μηχανημάτων σταθμών ραδιοεπικοινωνίας πάνω από το μέγιστο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό και

β. δομικών κατασκευών (μεταλλικών πυλώνων, ιστών, δικτυωμάτων κλπ) για την τοποθέτηση κεραιών εκπομπής ή και λήψης ραδιοηλεκτρικών σημάτων πάνω από το μέγιστο ύψος και το ιδεατό στερεό, ως εξής:

αα. Για τις εντός σχεδίου περιοχές: Σε άρτια οικόπεδα, σε δώμα κτιρίου, στο πέραν του υποχρεωτικώς αφιέμενου τμήματος του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου και εντός του κτιρίου.

ββ. Για τις εκτός σχεδίου περιοχές: Όπως στην περίπτωση αα και σε γήπεδα ελάχιστου εμβαδού 500 τ.μ. και σε αποστάσεις από τα όρια των γηπέδων τουλάχιστον 5 μ.

2. Το εμβαδόν του οικίσκου, όταν αυτός τοποθετείται σε δώμα, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 25 τ.μ. και το ύψος του τα 2,40 μ. Όταν αυτός τοποθετείται στο έδαφος, το εμβαδόν του δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 35 τ.μ. και το ύψος του τα 3,5 μ.

3. Όταν ο οικίσκος και η δομική κατασκευή τοποθετούνται στο δώμα δεν περιλαμβάνονται στο συντελεστή δόμησης και συντελεστή όγκου του οικοπέδου ή γηπέδου.

4. Για την έγκριση τοποθέτησης των παραπάνω εγκαταστάσεων σε εντός ή εκτός σχεδίου περιοχές ειδικής προστασίας π.χ. περιοχές της παρ. 9 του άρθρου 250 και της παρ. 4 του άρθρου 445 απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των κατά περίπτωση αρμόδιων υπηρεσιών ή και της ΕΠΑΕ.

5. Στις εγκαταστάσεις της παρ. 1 λαμβάνονται μέτρα προφύλαξης του κοινού που καθορίζονται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Υγείας και Πρόνοιας και Μεταφορών και Επικοινωνιών που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

6. Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Μεταφορών και Επικοινωνιών, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορούν να τροποποιούνται οι διατάξεις της παραγράφου αυτής και να καθορίζονται οι εφαρμοζόμενοι τεχνικοί κανονισμοί και οι λεπτομέρειες της διαδικασίας έκδοσης των εγκρίσεων.

Άρθρο 275

Απομάκρυνση ανθυγιεινών υλών και αποξήρανση λιμναζόντων υδάτων

(άρθρα 18 και 63 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Οι ιδιοκτήτες των εντός του εγκεκριμένου σχεδίου και της κατά το άρθρο 181 ζώνης γηπέδων οφείλουν να λαμβάνουν, με δική τους δαπάνη και φροντίδα, τα απαιτούμενα μέτρα για την ασφαλή και με υγιεινούς όρους απομάκρυνση ή αποξήρανση των τυχόν συσσωρευομένων στα γήπεδα αυτά ανθυγιεινών υλών και λιμναζόντων υδάτων που βλάπτουν τη δημόσια υγεία.

2. Οι εργασίες της προηγούμενης παραγράφου πρέπει να εκτελούνται με τρόπο που δεν προξενεί οποιαδήποτε ζημία στις ιδιοκτησίες και στις οδούς, καθώς και στους υπόλοιπους κοινόχρηστους χώρους. Κάθε προκαλούμενη τυχόν ζημία βαρύνει αποκλειστικά τον ιδιοκτήτη του γηπέδου που εξυγιαίνεται.

3. Οι παραπάνω διατάξεις δεν ισχύουν εφόσον πρόκειται για περιπτώσεις ανθυγιεινών υλικών κτλ που προέρχονται από τις κατοικίες και από τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις, για τις οποίες εφαρμόζονται οι σχετικές για αυτές ειδικές διατάξεις.

4. Προκειμένου για έλη, για την εξυγίανση των οποίων απαιτείται η εκτέλεση ειδικών υδραυλικών έργων σε μεγάλη κλίμακα, εφαρμόζονται οι σχετικές με αυτά διατάξεις και δεν ισχύει στην περίπτωση αυτή το παρόν άρθρο. Πάντως ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων είναι αρμόδιος να αποφασίζει, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων, εάν συντρέχει ή όχι λόγος εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

5. Οι παραπάνω διατάξεις ισχύουν ανάλογα και σε πόλεις, κώμες κτλ που δεν έχουν εγκεκριμένο σχέδιο.

6. Εάν ο ιδιοκτήτης που προσκαλείται να απομακρύνει ή να αποξηράνει τις παραπάνω ανθυγιεινές ύλες δεν συμμορφωθεί προς αυτά που επιτάσσονται από την πρόσκληση, μέσα σε προθεσμία που ορίζεται στην ίδια την πρόσκληση, μπορεί να πράξει αυτό, σε βάρος και για λογαριασμό του, το Δημόσιο. Η σχετική δαπάνη βεβαιώνεται ως δημόσιο έσοδο και εισπράττεται σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις.

7. Οι ενιστάμενοι κατά της παραπάνω προσκλήσεως μπορούν, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία που ορίζεται στην ίδια πρόσκληση, να υποβάλουν στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων τις ενστάσεις τους. Ο Υπουργός αποφαίνεται επί των ενστάσεων ανεκκλήτως.

8. Εάν από την άρνηση του ιδιοκτήτη να προβεί στις κατά το παρόν άρθρο υποχρεώσεις του, η οποία διαπιστώνεται από την παρέλευση άπρακτης εξάμηνης προθεσμίας από τη λήξη της προθεσμίας της παραγράφου 6, βεβαιωθεί ότι η δημόσια υγεία διατρέχει σοβαρότατο κίνδυνο, το μέρος του γηπέδου που είναι επικίνδυνο στην υγεία είναι δυνατό να εκπλειστηριάζεται αναγκαστικά υπέρ αυτού που αναλαμβάνει τις κατά την παράγραφο 1 υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη και παρέχει επαρκείς εγγυήσεις για την εκτέλεσή τους μέσα σε ορισμένη προθεσμία. Με προεδρικό διάταγμα κανονίζεται ο τρόπος εξακρίβωσης του παραπάνω κινδύνου και τα σχετικά με το πρόγραμμα και τους όρους του πλειστηριασμού.

9. Κατά την εφαρμογή των διατάξεων της παραπάνω παραγράφου 6 ισχύουν ανάλογα οι διατάξεις του κεφαλαίου Γ΄ Μέρους IV.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥΣ ΣΚΟΠΟΥΣ

Άρθρο 276

Απαλλοτρίωση ακινήτων για δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κτίρια κοινής ωφέλειας

(άρθρο 30 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Ο καθορισμός στο εγκεκριμένο σχέδιο

α) των οδών και πλατειών, των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου (αλσών, κήπων κτλ) και γενικά των κοινόχρηστων χώρων που κρίνονται αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς,

β) των οικοπέδων που κρίνονται αναγκαία για ανέγερση δημόσιων, δημοτικών και θρησκευτικών κτιρίων και για εκτέλεση οποιωνδήποτε άλλων έργων κοινής ωφέλειας,

χορηγεί δικαίωμα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης λόγω δημόσιας ωφέλειας των ακινήτων που καταλαμβάνονται από τους χώρους αυτούς.

2. Σε περίπτωση άμεσης εφαρμογής του εγκεκριμένου σχεδίου για διάνοιξη κεντρικών οδών και πλατειών, δημιουργία χώρων πρασίνου (αλσών, κήπων κτλ) και γενικά για κατασκευή των αναφερόμενων στην προηγούμενη παράγραφο με στοιχείο β΄ έργων, μπορεί με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του αρμόδιου ΣΧΟΠ, να απαλλοτριωθούν αναγκαστικά λόγω δημόσιας ωφέλειας ακίνητα, τα οποία δεν θίγονται από το σχέδιο αυτό, βρίσκονται πέρα από τα κατά τα παραπάνω (παράγραφος 1) καθοριζόμενα από το εγκεκριμένο σχέδιο ως αναγκαστικά απαλλοτριωτέα ακίνητα και περιλαμβάνονται στη ζώνη, που βρίσκεται το τμήμα για το οποίο προωθείται η άμεση εφαρμογή και στην οποία προβλέπεται ότι θα επεκταθεί η ωφέλεια από την εφαρμογή του σχεδίου και η οποία ζώνη καθορίζεται με το ίδιο διάταγμα.

3. Εφόσον η άμεση εφαρμογή του σχεδίου κατά την προηγούμενη παράγραφο συνεπάγεται κατεδάφιση πολλών χρησιμοποιούμενων οικοδομών, είναι δυνατό να απαλλοτριωθούν αναγκαστικά λόγω δημόσιας ωφέλειας μεμονωμένα οικοδομήσιμα ακίνητα με σκοπό την ανέγερση επ' αυτών, κτιρίων για να καλυφθεί το κενό που προκύπτει από την παραπάνω κατεδάφιση. Ως ακίνητα που πρέπει να απαλλοτριωθούν, για την περίπτωση αυτή, θεωρούνται εκείνα στα οποία δεν υφίσταται οικοδομή καθώς και εκείνα που καταλαμβάνονται από παραπήγματα προσωρινού χαρακτήρα και ερείπια ή και κτίρια που χρησιμοποιούνται, των οποίων ο όγκος δεν υπερβαίνει το τέταρτο του συνολικού οικοδομήσιμου όγκου του ακινήτου. Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης γίνεται με τη διαδικασία της προηγούμενης παραγράφου και η αναγκαστική απαλλοτρίωση ενεργείται με τον όρο της ανέγερσης οικοδομών στα ακίνητα που απαλλοτριώνονται με τις μέγιστες, σε κάθε περίπτωση, επιτρεπόμενες διαστάσεις, μέσα σε προθεσμία, που δεν μπορεί να υπερβεί την τετραετία, αφότου το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε αφέθηκε από τον προηγούμενο ιδιοκτήτη στην πλήρη διάθεση αυτού που επισπεύδει την απαλλοτρίωση. Για την εξασφάλιση της τήρησης του όρου αυτού πρέπει απαραίτητα να παρέχονται στον προηγούμενο ιδιοκτήτη επαρκείς εγγυήσεις, σύμφωνα με λεπτομέρειες που θα καθοριστούν με π. δ/γμα και να καταβάλλεται σ' αυτόν χρηματική ικανοποίηση που θα ρυθμιστεί με το ίδιο διάταγμα, σε περίπτωση μη τήρησης του όρου.

Άρθρο 277

Σύνταξη πράξης αναλογισμού

(άρθρο 32 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Η απαλλοτρίωση των ακινήτων που καταλαμβάνονται από τους χώρους του εγκεκριμένου σχεδίου, που αναφέρονται με στοιχείο α΄ στην παράγραφο 1 του προηγούμε-

νου άρθρου, ενεργείται κατά τις παρακάτω διατάξεις. Για τους κοινόχρηστους χώρους, που προορίζονται εν όλω ή εν μέρει για πράσινο, μπορούν να εφαρμόζονται εν όλω ή εν μέρει και οι ειδικές περί αναδάσωσης διατάξεις είτε σε συνδυασμό προς τις παρακάτω είτε και αυτοτελώς.

2. Η αρμόδια υπηρεσία, με αίτηση των ενδιαφερομένων ή και ενεργώντας αυτεπάγγελτα, συντάσσει πράξη αναλογισμού, με την οποία καθορίζονται τα απαλλοτριωτέα ακίνητα σε πρόχειρο κτηματολογικό διάγραμμα και ο αναλογισμός της αποζημίωσης μεταξύ των υποχρέων.

Για τη σύνταξη της πράξης προσκαλούνται οι εικαζόμενοι ιδιοκτήτες των απαλλοτριωτέων ακινήτων να παρουσιαστούν σε ορισμένη ημέρα και ώρα προκειμένου να υποδείξουν τα όρια των ιδιοκτησιών τους. Εάν κριθεί σκόπιμο μπορεί να προσκαλούνται, με τον ίδιο τρόπο, και οι εικαζόμενοι ιδιοκτήτες των ακινήτων οι οποίοι είναι υπόχρεοι για την αποζημίωση των απαλλοτριουμένων.

3. Σε περίπτωση που για οποιοδήποτε λόγο είναι αδύνατη η σύνταξη της πράξης, συντάσσεται από τον επιφορτισμένο για την εργασία αυτή υπάλληλο, πρωτόκολλο που υπογράφεται από τους εικαζόμενους ιδιοκτήτες των ακινήτων που αφορά η πράξη. Σε περίπτωση άρνησης ή απουσίας τους και σε περίπτωση που κάποιος είναι αγράμματος το πρωτόκολλο υπογράφεται από δύο μάρτυρες και εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 279.

4. Πριν από τη σύνταξη της πράξης αναλογισμού πρέπει να προηγείται η κατά το άρθρο 300 τακτοποίηση των οικοπέδων, με βάση την οποία θα συντάσσεται αυτή, εκτός εάν εξαιρετικοί λόγοι δικαιολογούν τη σύνταξη της πράξης πριν την τακτοποίηση. Σε ειδικές περιπτώσεις και ιδιαίτερα όταν ο τρόπος αναλογισμού είναι συναφής με την τακτοποίηση μπορεί να συντάσσεται κοινή πράξη για τον αναλογισμό και την τακτοποίηση, με ανάλογη εφαρμογή σε συνδυασμό των σχετικών διατάξεων.

5. Οι λεπτομέρειες του τρόπου σύνταξης της πράξης, τα σχετικά με την πρόσκληση και τις προθεσμίες και γενικά τα σχετικά με τη διαδικασία, κατά το παρόν άρθρο, ρυθμίζονται με π. δ/τα.

Άρθρο 278

Αμφισβήτηση ορίων ιδιοκτησιών

(άρθρο 33 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Σε περίπτωση κωλύματος για τον αναλογισμό της αποζημίωσης μεταξύ των υποχρέων που προέρχεται από οποιαδήποτε αμφισβήτηση των ορίων μεταξύ των ιδιοκτησιών των υποχρέων σε αποζημίωση ή λόγω αδυναμίας καθορισμού των ορίων αυτών από οποιαδήποτε άλλη αιτία, ο επισπεύδων την απαλλοτρίωση θεωρείται ως προσωρινός υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης προς τους δικαιούχους, εφόσον τα όρια κάθε απαλλοτριωτέας ιδιοκτησίας μπορούν να καθοριστούν σαφώς. Η σχετική πράξη συντάσσεται χωρίς να γίνεται ο κατά το προηγούμενο άρθρο αναλογισμός της αποζημίωσης μεταξύ των ιδιοκτησιών των υποχρέων. Μετά τη δημοσίευση της δικαστικής απόφασης καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδος, κατά την παράγραφο 3 του άρθρου 279, ο επισπεύδων δικαιούται να απαιτήσει την πληρωμή της αποζημίωσης από τους πραγματικούς υπόχρεους, κατά την αναλογία καθενός. Όσοι από αυτούς έχουν ακαθόριστα μεταξύ τους όρια ιδιοκτησίας ενέχονται αδιαίρετα σε ολόκληρη την αποζημίωση που καταβλήθηκε από τον επισπεύδοντα για λογαριασμό τους. Ο τελευταίος, έχει στην περίπτωση αυτή, δυνάμει της παραπάνω δικαστικής απόφασης, τίτλο εγγραφής προσημείωσης, εκτός από την υπόλοιπη περιουσία των υποχρέων και σε ολόκληρο αδιαιρέτως το ακίνητο που αποτελείται από το σύνολο των ακινήτων που έχουν ακαθόριστα όρια ιδιοκτησίας. Εάν, μετά την καταβολή της αποζημίωσης από τον επισπεύδοντα, καθοριστούν μεν οριστικώς τα όρια της ιδιοκτησίας μεταξύ των υποχρέων, δεν συμφωνούν όμως αυτοί στην κατανομή των υποχρεώσεων τους προς αποζημίωση του επισπεύδοντος, τότε η αρχική πράξη συμπληρώνεται με τον αναλογισμό της αποζημίωσης μεταξύ των υποχρέων. Με βάση τον αναλογισμό αυτό το μονομελές πρωτοδικείο κανονίζει την κατανομή της αποζημίωσης, και ακολουθείται αναλόγως η διαδικασία που προβλέπεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 279.

2. Εάν ο καθορισμός των ορίων μεταξύ των απαλλοτριωτέων ιδιοκτησιών καθίσταται για οποιονδήποτε λόγο αδύνατος, η σύνταξη της πράξης αναβάλλεται μέχρι να καθοριστούν αυτά. Σε ειδικές περιπτώσεις και ιδιαίτερα όταν πρόκειται για άμεση ανάγκη κατάληψης κτιρίων και άλλων ακινήτων, για τη διάνοιξη οδών, πλατειών κτλ και γενικά για την εφαρμογή του σχεδίου σε μεγάλες εκτάσεις, η αρμόδια τεχνική υπηρεσία μπορεί να συντάσσει την πράξη, με βάση σχετικές πληροφορίες, αφού ορίσει προσωρινά τα όρια μεταξύ των απαλλοτριωτέων ακινήτων. Στην περίπτωση αυτή κατατίθεται από κάθε υπόχρεο στο αρμόδιο ταμείο το μέρος της καθοριζομένης αποζημίωσης που του αναλογεί και το συνολικό ποσό για όλα τα ακίνητα που πρέπει να απαλλοτριωθούν κατανέμεται μεταξύ των δικαιούχων, με δική τους φροντίδα, μετά τον οριστικό καθορισμό των ορίων.

3. Εάν είναι αδύνατος ο καθορισμός των ορίων μεταξύ των ιδιοκτησιών που πρέπει να απαλλοτριωθούν και των ιδιοκτησιών που υποχρεούνται να καταβάλλουν αποζημίωση και η απαλλοτρίωση είναι επείγουσα, η πράξη συντάσσεται αφού καθοριστούν προσωρινά τα όρια από την αρμόδια τεχνική υπηρεσία, με βάση πληροφορίες. Στην περίπτωση αυτή η καθοριζόμενη αποζημίωση κατατίθεται από τον υπόχρεο στο αρμόδιο ταμείο και παραλαμβάνεται από το δικαιούχο μετά τον οριστικό καθορισμό των ορίων και την εκκαθάριση τυχόν διαφοράς που προκύπτει σε βάρος του δικαιούχου.

4. Εάν υπάρχει σύμπτωση των περιπτώσεων που αναφέρονται στις παραπάνω παραγράφους του παρόντος άρθρου, και παράλληλα επείγει η πραγματοποίηση της απαλλοτρίωσης, εφαρμόζονται σε συνδυασμό ανάλογα οι σχετικές διατάξεις.

5. Με προεδρικό διάταγμα κανονίζεται ποιος θεωρείται ως επισπεύδων για κάθε περίπτωση για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 279

Κύρωση της πράξης αναλογισμού

(άρθρο 34 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Η κατά το άρθρο 277 πράξη αναλογισμού εκτίθεται για ορισμένο χρόνο στα γραφεία της υπηρεσίας που τη συνέταξε. Οι ενδιαφερόμενοι ειδοποιούνται με πρόσκληση για να λάβουν γνώση αυτής.

2. Οι ενιστάμενοι κατά της πράξης μπορούν να υποβάλουν, μέσα σε οριζόμενη κάθε φορά ανατρεπτική προθεσμία, τις ενστάσεις τους στον οικείο νομάρχη. Ο νομάρ-

χης αποφασίζει αμετάκλητα επί της πράξης και των τυχόν ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατ' αυτής, είτε επικυρώνοντας είτε ακυρώνοντας την πράξη. Στη δεύτερη περίπτωση διατάσσει την ανασύνταξη της.

3. Η οριστική απόφαση κύρωσης της πράξης κοινοποιείται στην αρμόδια υπηρεσία, η οποία μέσα σε δέκα ημέρες από την κοινοποίηση προσκαλεί τους ενδιαφερόμενους να λάβουν γνώση της απόφασης και αντίγραφο αυτής. Αυτοί που προβάλλουν δικαίωμα κυριότητας επί των απαλλοτριωτέων ακινήτων, στα οποία αναφέρεται η πράξη που κυρώθηκε, προσφεύγουν στο αρμόδιο μονομελές πρωτοδικείο και ζητούν τον προσωρινό καθορισμό της αποζημίωσης, που πρέπει να καταβληθεί με βάση την πράξη, και ο οποίος γίνεται σύμφωνα με τη διαδικασία του ν.δ. 797/1971, όπως ισχύει. Σε κάθε περίπτωση τον κατά τα παραπάνω προσωρινό καθορισμό της αποζημίωσης που πρέπει να καταβληθεί μπορεί να επισπεύσει το Δημόσιο με την αρμόδια τεχνική υπηρεσία, ο οικείος δήμος ή η κοινότητα καθώς και κάθε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο που ενδιαφέρεται για την εφαρμογή του σχεδίου.

4. Τα ζητήματα που αφορούν την έκθεση της πράξης, τις προσκλήσεις, τις ενστάσεις, τις σχετικές προθεσμίες και την απόφαση του νομάρχη καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια ρυθμίζονται με π. δ/γμα.

5. Σε περίπτωση επείγουσας ανάγκης εφαρμόζεται η διαδικασία προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης που ορίζεται στο άρθρο 18Α του ν.δ. 797/1971, όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 34 του ν. 2040/1992. Το επείγον της ανάγκης αναγνωρίζεται με απόφαση του οικείου νομάρχη

Άρθρο 280

Σύνταξη και κύρωση της πράξης αναλογισμού σε περιπτώσεις επείγουσας ανάγκης

(π.δ. 26/30.5.1924 και π.δ. 14/23.4.1925)

1. Η αρμόδια υπηρεσία προσκαλεί τους εικαζόμενους ιδιοκτήτες των απαλλοτριωτέων ακινήτων να παρουσιαστούν και να υποδείξουν τα όρια των ιδιοκτησιών, μέσα σε προθεσμία που ορίζεται από αυτήν στην πρόσκληση και η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δύο και μεγαλύτερη των δέκα ημερών από τη δημοσίευση της πρόσκλησης. Η πρόσκληση γίνεται δια του τύπου και δημοσιεύεται τουλάχιστον μία φορά σε δύο ημερήσια φύλλα, από αυτά που εκδίδονται στην πόλη ή στην πλησιέστερη πόλη, στην οποία βρίσκονται τα ακίνητα. Εάν η υπηρεσία αδυνατεί να συγκεντρώσει έγκαιρα πληροφορίες για τους ιδιοκτήτες, η πρόσκληση γίνεται γενική και αναφέρεται απλώς στην περιοχή των απαλλοτριωτέων ακινήτων.

2. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας της προηγούμενης παραγράφου η αρμόδια υπηρεσία συντάσσει πράξη, όπου φαίνονται σε πρόχειρο κτηματολογικό διάγραμμα με τα απαιτούμενα υπομνήματα τα απαλλοτριωτέα ακίνητα κατ' έκταση και είδος. Εάν οι ενδιαφερόμενοι δεν παρουσιάστηκαν εμπρόθεσμα να υποδείξουν τα όρια των απαλλοτριωτέων ιδιοκτησιών τους ή προέκυψαν αμφιβολίες και αντιρρήσεις κατά την υπόδειξη, η παραπάνω υπηρεσία τα προσδιορίζει προσωρινά, κατά την κρίση της από πληροφορίες, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 2 του άρθρου 278. Στην παραπάνω πράξη γίνεται μνεία των εικαζόμενων ιδιοκτητών των απαλλοτριωτέων ακινήτων, εφόσον η υπηρεσία που την συντάσσει τους εξακριβώσει από πληροφορίες, διαφορετικά αυτοί παραλείπονται ολοσχερώς και τα ακίνητα αυτά χαρακτηρίζονται μόνον αριθμητικά.

3. Μετά την κατά την προηγούμενη παράγραφο σύνταξη της πράξης, αυτή εκτίθεται στα γραφεία της υπηρεσίας που τη συνέταξε, για χρονικό διάστημα που ορίζεται από αυτήν, το οποίο δεν μπορεί να είναι μικρότερο των δύο και μεγαλύτερο των δέκα ημερών, για να λάβουν γνώση οι ενδιαφερόμενοι και να υποβάλουν τις τυχόν ενστάσεις τους. Η ειδοποίηση των ενδιαφερομένων για την έκθεση γίνεται με γενική πρόσκληση, για την οποία ισχύουν κατά τα λοιπά οι διατάξεις της παραγράφου 1. Οι ενστάσεις κατά της πράξης πρέπει να υποβάλλονται στον οικείο νομάρχη, μέσω της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας μέσα στην ίδια προθεσμία.

4. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας της προηγούμενης παραγράφου η υπηρεσία υποβάλλει στο νομάρχη την πράξη που συντάχθηκε με τις τυχόν εμπρόθεσμες ενστάσεις που υποβλήθηκαν κατ' αυτής. Ο νομάρχης οφείλει να αποφανθεί εντός δεκαημέρου το πολύ, από την υποβολή σ' αυτόν όλων των απαιτούμενων στοιχείων για την έκδοση της απόφασης.

5. Η αρμόδια υπηρεσία, εντός δέκα ημερών από την κοινοποίηση σ' αυτήν της απόφασης του νομάρχη, που κυρώνει την πράξη αναλογισμού, προσκαλεί τους ενδιαφερόμενους να προσέλθουν στα γραφεία της, μέσα σε προθεσμία που ορίζεται απ' αυτήν, για να λάβουν γνώση της απόφασης και επίσημο αντίγραφο, εφόσον το επιθυμούν. Για την πρόσκληση και την προθεσμία εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 3. Μετά την παρέλευση της παραπάνω προθεσμίας, αντίγραφο της πράξης και της κυρωτικής απόφασης του νομάρχη διαβιβάζονται από την υπηρεσία στο αρμόδιο μονομελές πρωτοδικείο για τον καθορισμό της καταβλητέας αποζημίωσης, την οποία μπορούν να επισπεύδουν και εκείνοι υπέρ των οποίων γίνεται η απαλλοτρίωση. Πάντως αντίγραφο της πράξης και της κυρωτικής απόφασης του νομάρχη χορηγούνται στους ενδιαφερόμενους μετά από αίτηση τους και μετά την παρέλευση της παραπάνω προθεσμίας.

6. Αρμόδιος να κρίνει την επείγουσα ανάγκη εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος άρθρου είναι ο νομάρχης.

Άρθρο 281

Διεκδίκηση καταβολής αποζημίωσης

(άρθρο 35 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

Αυτοί που προβάλλουν δικαίωμα κυριότητας στα ακίνητα που πρέπει να απαλλοτριωθούν οφείλουν να διεκδικήσουν με κάθε νόμιμο μέσο από τους υποχρέους την καταβολή της αποζημίωσης που καθορίστηκε από το μονομελές πρωτοδικείο κατά το άρθρο 279 και έχουν τίτλο εγγραφής προσημείωσης επί της ακίνητης περιουσίας των υποχρέων, δυνάμει της σχετικής δικαστικής απόφασης που εκδίδεται κατά το ν.δ. 797/1971 και γενικότερα τα ίδια δικαιώματα, που ορίζονται στην παρ. 1 του άρθρου 278 για τον επισπεύδοντα.

Άρθρο 282

Απαλλοτρίωση ακινήτων για δημιουργία χώρων κτιρίων κοινής ωφέλειας

(άρθρο 37 παρ. 1, 3 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Για την απαλλοτρίωση των ακινήτων που καταλαμβά-

νονται από τους χώρους που αναφέρονται στην περίπτωση β΄ της παρ. 1 του άρθρου 276 εφαρμόζεται ανάλογα η διαδικασία των άρθρων 277 έως 279 του παρόντος διατάγματος(1).

2. Τα προαναφερόμενα ακίνητα περιέρχονται από την απαλλοτρίωσή τους στη κυριότητα των προσώπων τα οποία κατασκευάζουν τα κτίρια και εκτελούν τα υπόλοιπα κοινωφελή έργα στους προβλεπόμενους από το εγκεκριμένο σχέδιο χώρους. Απαγορεύεται απολύτως η διάθεση των απαλλοτριωθέντων ακινήτων για σκοπούς άλλους από εκείνους για τους οποίους προορίζονται οι χώροι από το εγκεκριμένο σχέδιο.

Άρθρο 283

Απαλλοτρίωση ακινήτων κατά την άμεση εφαρμογή του σχεδίου

(άρθρο 38 v.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Για την απαλλοτρίωση των ακινήτων που πρέπει να απαλλοτριωθούν κατά την παρ. 2 του άρθρου 276 εφαρμόζονται ανάλογα, για τη διαδικασία και τον υπολογισμό της αποζημίωσης, οι σχετικές διατάξεις του προηγούμενου άρθρου.

2. Τα κατά την προηγούμενη παράγραφο ακίνητα μπορούν να απαλλοτριώνονται μόνον υπέρ του Δημοσίου, των δήμων, των κοινοτήτων και των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, τα οποία έχουν σκοπό, μεταξύ των άλλων, την εφαρμογή των σχεδίων πόλεων και τον εξωραϊσμό των χώρων. Τα ακίνητα περιέρχονται από την απαλλοτρίωση τους στη κυριότητα των προαναφερόμενων νομικών προσώπων και διατίθενται με τον τρόπο και τους όρους που περιγράφονται στο π. δ/γμα που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 276. Πάντως τα προερχόμενα από τα ακίνητα αυτά οποιαδήποτε κέρδη διατίθενται αποκλειστικά και μόνον για την κάλυψη των απαιτούμενων δαπανών για την εφαρμογή του σχεδίου και τον εξωραϊσμό της πόλης, κώμης κτλ που αυτά βρίσκονται.

3. Οι παραπάνω διατάξεις ισχύουν ανάλογα και για τα απαλλοτριωτέα ακίνητα κατά την παρ. 3 του άρθρου 276 τηρουμένων απαραιτήτως των όρων που αναφέρονται στην παράγραφο αυτή.

Άρθρο 284

Απαλλοτρίωση ακινήτων στα μη αμέσως εφαρμοστέα τμήματα και σε ζώνη γύρω από τα όρια σχεδίου πόλης

(άρθρο 39 v.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Με π. δ/τα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του αρμόδιου ΣΧΟΠ μπορεί να αναγνωριστεί δημόσια ωφέλεια για αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων που περιλαμβάνονται στα κατά το άρθρο 2 παρ. 2 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 μη αμέσως εφαρμοστέα τμήματα ή σε ζώνη γύρω από τα όρια. των εγκεκριμένων σχεδίων, κατά το άρθρο 181 με σκοπό την εξασφάλιση της κανονικής ανάπτυξης και επέκτασης των πόλεων, κωμών κτλ.

2. Για την κατά την προηγούμενη παράγραφο απαλλοτρίωση εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 282, για τη διαδικασία και τον υπολογισμό της αποζημίωσης.

3. Τα ακίνητα της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου μπορούν να απαλλοτριώνονται μόνον υπέρ του Δημοσίου, των δήμων και κοινοτήτων και των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, τα οποία έχουν, μεταξύ των άλλων, ως αποστολή την εφαρμογή των σχεδίων πόλεων και τον εξωραϊσμό αυτών.

4. Τα κατά το παρόν άρθρο απαλλοτριούμενα ακίνητα περιέρχονται από την απαλλοτρίωση τους στην κυριότητα των νομικών προσώπων υπέρ των οποίων επιβάλλεται η απαλλοτρίωση και διατίθενται με διαδικασία που θα καθοριστεί σε κάθε περίπτωση με π. δ/γμα. Πάντως αποκλείεται οποιαδήποτε εκμετάλλευση των παραπάνω ακινήτων καθώς και οποιαδήποτε εκποίηση αυτών πριν επεκταθεί και εφαρμοστεί άμεσα το σχέδιο της πόλης, κώμης κτλ.

5. Η εκποίηση των ακινήτων αυτών εκτελείται αφού προηγουμένως διαιρεθούν τα απαλλοτριωθέντα γήπεδα σε οικόπεδα βάσει του εφαρμοσθέντος σχεδίου πόλης. Με το κατά την προηγούμενη παράγραφο π. δ/γμα θα ρυθμιστούν σε κάθε περίπτωση οι λεπτομέρειες του χρόνου και του τρόπου της εκποίησης, του καθορισμού της ελάχιστης τιμής, της καταβολής του τιμήματος, όλων των λοιπών όρων της εκποίησης καθώς και των εγγυήσεων που θα παρασχεθούν για την τήρηση των όρων αυτών. Προκειμένου τα ακίνητα αυτά να εκποιηθούν για σύσταση εργατικών συνοικισμών, η τιμή εκποίησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τις αναλογούσες δαπάνες απαλλοτρίωσης γενικά και η εκποίηση πρέπει να εκτελείται υπό τον όρο της ανέγερσης ορισμένου είδους κτιρίων σε κάθε οικόπεδο μέσα σε ορισμένη προθεσμία και της μη μεταβίβασης της κυριότητας των εκποιουμένων με πράξη εν ζωή.

6. Τα τυχόν προκύπτοντα κέρδη από τη διάθεση των κατά το παρόν άρθρο απαλλοτριούμενων ακινήτων διατίθενται αποκλειστικά και μόνον για την κάλυψη των απαιτούμενων δαπανών για τον εξωραϊσμό της πόλης, κώμης κτλ και την εφαρμογή του σχεδίου αυτής.

7. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου μπορούν να εφαρμόζονται ανάλογα και για τα ακίνητα που βρίσκονται εντός των ζωνών των πόλεων, κωμών κτλ οι οποίες δεν έχουν εγκεκριμένο σχέδιο.

Άρθρο 285

Απαλλοτρίωση σε οικιστικές περιοχές και περιοχές γενικού πολεοδομικού σχεδίου

(άρθρο 22 ν. 947/1979, άρθρο 5 παρ. 3 ν. 1337/1983)

1. Επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων μέσα στην περιοχή του ΓΠΣ για τους σκοπούς που αναφέρονται στις επόμενες παραγράφους.

2. Από τη δημοσίευση της, κατά την παράγραφο 6 του άρθρου 39, απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων για την έγκριση του ΓΠΣ επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση οποιωνδήποτε ακινήτων που βρίσκονται μέσα στην περιοχή του, ανεξάρτητα από τον προβλεπόμενο τρόπο ανάπτυξης ή αναμόρφωσης αυτής, στις παρακάτω περιπτώσεις:

α) δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, πέραν εκείνων που αποκτώνται με την εισφορά σε γη.

β) δημιουργία χώρων για την εγκατάσταση δημόσιων ή κοινωφελών κτιρίων ή για την εκτέλεση έργων υποδομής ή για την πραγματοποίηση άλλων κοινωφελών σκοπών, εφόσον υφίσταται διάταξη νόμου που επιτρέπει την αναγκαστική απαλλοτρίωση για τον ειδικότερο σκοπό για τον οποίο προορίζεται κάθε χώρος.

γ) απόκτηση οικοδομήσιμων χώρων για την ανοικοδό-

μηση σε ζώνη ενεργού πολεοδομίας με την οργανωμένη δόμηση.

δ) σχηματισμός αποθέματος γης για την ικανοποίηση μελλοντικών αναγκών σε χώρους για κοινωφελείς σκοπούς, καθώς και για την οικοδόμηση με βάση προγράμματα στέγασης ή για την παραχώρηση ιδιοκτησιών σε πρόσωπα που χρειάζονται ιδιαίτερη μέριμνα.

ε) απόκτηση ακινήτων, στα οποία υπάρχουν κτίρια ή μόνιμες εγκαταστάσεις ή έργα των οποίων ο προορισμός και η χρήση αντίκεινται προς τις χρήσεις που καθορίζονται στην απόφαση έγκρισης του ΓΠΣ.

στ) απόκτηση ακινήτου που η κατά τον προορισμό χρήση δεν είναι δυνατό να αναπροσαρμοστεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 16 παρ. 1 εδάφιο β του ν. 947/1979, εφόσον ζητήσει την αναγκαστική απαλλοτρίωση ο ιδιοκτήτης ακινήτου.

ζ) σε κάθε άλλη περίπτωση που προβλέπεται ειδικά από νομοθετική διάταξη.

3. Οι ιδιοκτησίες που απαλλοτριώνονται κατά τις περιπτώσεις ε΄ και στ΄ της προηγούμενης παραγράφου διατίθενται είτε για τους προβλεπόμενους στις περιπτώσεις α΄ έως και δ΄ της ίδιας παραγράφου σκοπούς είτε για άλλους οικιστικούς σκοπούς, σύμφωνα με τις χρήσεις γης που καθορίζονται με την απόφαση έγκρισης του ΓΠΣ.

4. Η απαλλοτρίωση ενεργείται υπέρ και με δαπάνες του Δημοσίου ή δημόσιου οργανισμού ή επιχείρησης πολεοδομίας και στέγασης ή αναγκαστικού οικοδομικού οργανισμού ή ανάδοχου φορέα των άρθρων 55 και 68. Η παραπάνω απαλλοτρίωση μπορεί να κηρύσσεται και τμηματικά ή κατά ζώνες.

5. Οι κατά την παράγραφο 2 απαλλοτριώσεις κηρύσσονται είτε πριν από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, είτε μετά την έγκριση αυτής με απόφαση του οικείου νομάρχη. Ειδικά οι απαλλοτριώσεις για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων κηρύσσονται με την ίδια διοικητική πράξη. Στην περίπτωση που ζητηθεί η απαλλοτρίωση από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περίπτωση στ΄ της παραγράφου 2, η πράξη απαλλοτρίωσης πρέπει να εκδοθεί εντός έτους από την υποβολή της σχετικής αίτησης, διαφορετικά το Δημόσιο ευθύνεται για κάθε θετική ή αποθετική ζημία του ιδιοκτήτη από την καθυστέρηση πέραν του έτους. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι κάθε φορά ισχύουσες διατάξεις για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις.

6. Με προεδρικά διατάγματα του εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να ρυθμίζονται τα σχετικά με τη χρησιμοποίηση του κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα και την εκτίμηση των ακινήτων, που προβλέπονται στο ν. 947/1979, για τη διαδικασία των απαλλοτριώσεων μέσα στην περιοχή του ΓΠΣ.

Άρθρο 286

Απαλλοτρίωση κτιρίων διατηρητέων ή κτιρίων που βλάπτουν το περιβάλλον

(άρθρο 32 παρ. 1 και 2 ν. 1337/1983)

1. Κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα κατ' εφαρμογή της παραγράφου 6 του άρθρου 79 του ν.δ. 8/1973 ή που χαρακτηρίζονται διατηρητέα κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 110, καθώς και κτίρια ή μέρη αυτών που βλάπτουν υπέρμετρα το περιβάλλον, είναι δυνατό να απαλλοτριωθούν κατά τις κείμενες διατάξεις χάριν δημόσιας ωφέλειας. Η απαλλοτρίωση γίνεται υπέρ και με δαπάνες του ΕΤΕΡΠΣ. Από το ΕΤΕΡΠΣ επίσης μπορεί να καταβάλλονται και δαπάνες συντήρησης κτιρίων και διαμόρφωσης εσωτερικών χώρων παραδοσιακών κτιρίων για να ανταποκριθούν στις επιβαλλόμενες κατά περίπτωση χρήσεις τους κατά την κρίση της αρχής. Το ίδιο εφαρμόζεται και για την εξωτερική διαμόρφωση κτιρίων που η θέση τους επηρεάζει σημαντικά το άμεσο ή πλατύτερο περιβάλλον.

2. Η κατά το άρθρο αυτό διάθεση πόρων του ΕΤΕΡΠΣ εγκρίνεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Άρθρο 287

Απαλλοτρίωση κτιρίων που προβλέπονται για χρήση στάθμευσης αυτοκινήτων

(άρθρο 7 παρ. 1 ν. 1221/1981)

Για λόγους κυκλοφοριακούς, πολεοδομικούς, αισθητικούς, προστασίας περιβάλλοντος μπορεί να απαλλοτριώνονται υπέρ και δαπάναις του οικείου δήμου ή κοινότητας ή του Δημοσίου υφιστάμενα κτίρια ή τμήματα αυτών, τα οποία βάσει της άδειας ανέγερσής τους προβλέπονται για τη χρήση στάθμευσης αυτοκινήτων. Ο σκοπός των απαλλοτριώσεων αυτών συνιστά δημόσια ωφέλεια.

Άρθρο 288

Απαλλοτρίωση ακινήτων για αποκατάσταση προσφύγων ή αστέγων λόγω σεισμού κτλ

(άρθρο 40 ν.δ.17.7/16.8.1923)

1. Επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση λόγω δημόσιας ωφέλειας ακινήτων που περιλαμβάνονται είτε εντός των περιοχών της παραγράφου 1 του άρθρου 284, είτε εκτός τούτων (δηλαδή εντός των αμέσως εφαρμοστέων τμημάτων των σχεδίων ή πέραν των ζωνών) και γενικά εντός ή εκτός οποιασδήποτε πόλης, κώμης κτλ με σκοπό την ανέγερση οικοδομών και γενικότερα την ίδρυση πλήρων συνοικισμών, όταν το επιβάλλει εξαιρετική ανάγκη (εγκατάσταση προσφύγων ή αστέγων λόγω σεισμού, πλημμύρας ή θεομηνίας, κρίση κατοικίας από οποιοδήποτε λόγο κτλ). Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης γίνεται μετά από απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του αρμόδιου για την στέγαση Υπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Στην περίπτωση αυτή η απαλλοτρίωση περιορίζεται στα γήπεδα που πληρούν τους όρους χαρακτηρισμού ως απαλλοτριωτέων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 276 και εφαρμόζεται ανάλογα η διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 282.

2. Τα ακίνητα της προηγούμενης παραγράφου διαιρούνται μετά την απαλλοτρίωση τους σε οικόπεδα, βάσει του σχεδίου πόλης, κώμης κτλ (σε περίπτωση έλλειψης σχεδίου επιβάλλεται η άμεση σύνταξη και έγκριση τούτου) και παραχωρούνται στους δικαιούχους για την εγκατάσταση των οποίων έγινε η απαλλοτρίωση. Η κατά τα παραπάνω διαίρεση σε οικόπεδα υπόκειται στην έγκριση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημο-

σίων Έργων και μπορεί να τροποποιείται μετά από γνώμη του αρμόδιου ΣΧΟΠ.

3. Η παραχώρηση των οικοπέδων αυτών, που μπορεί να εκτελείται και απ' ευθείας ή με κλήρωση ή με οποιοδήποτε άλλο τρόπο, το τίμημα που θα καταβληθεί, ο τρόπος καταβολής του, κάθε άλλος όρος της παραχώρησης αυτής, καθώς και οι εγγυήσεις που δίδονται για την τήρηση των όρων ρυθμίζονται με π. δ/τα που εκδίδονται με πρόταση του αρμόδιου Υπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Πάντως το τίμημα που θα καταβληθεί δεν μπορεί να υπερβαίνει τις δαπάνες απαλλοτρίωσης, η δε παραχώρηση γίνεται με τον όρο της ανέγερσης ορισμένου είδους οικοδομής μέσα σε ορισμένη προθεσμία και της μη μεταβίβασης της κυριότητας του παραχωρηθέντος για ορισμένη χρονική περίοδο.

4. Οι κατά το παρόν άρθρο απαλλοτριώσεις μπορούν να εκτελούνται υπέρ του Δημοσίου, των δήμων, των κοινοτήτων και των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, των οποίων η αποστολή συμπίπτει με τους σκοπούς που αναφέρονται στην παράγραφο 1. Τα παραπάνω πρόσωπα υποχρεούνται να διαθέσουν αμέσως τα απαλλοτριωθέντα υπέρ αυτών ακίνητα σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις.

5. Οι ίδιες παραπάνω απαλλοτριώσεις μπορούν να εκτελούνται και υπέρ οποιουδήποτε άλλου νομικού ή και φυσικού προσώπου, που παρέχει επαρκείς εγγυήσεις για την εκτέλεση του σκοπού της απαλλοτρίωσης. Εάν υπάρχει ανάγκη νέων κτιρίων στην πόλη ή κώμη κτλ, η απαλλοτρίωση ενεργείται με σκοπό την ανέγερση και εκμετάλλευση οικοδομών από ορισμένο επιχειρηματία στα απαλλοτριούμενα γήπεδα. Η παραχώρηση σ' αυτόν των απαλλοτριούμενων γηπέδων γίνεται με ειδικούς όρους, που ορίζονται με το προβλεπόμενο από την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου π. δ/γμα, το οποίο εκδίδεται κατά τα παραπάνω μετά από απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου. Με τους ειδικούς όρους εξασφαλίζεται απαραίτητα, πλην των άλλων, η ταχεία ανέγερση κτιρίων ορισμένων ελαχίστων διαστάσεων και άλλων γενικής φύσης έργων (οδών κτλ). Ο επιχειρηματίας παρέχει οπωσδήποτε την ανάλογη εγγύηση για την τήρηση των όρων αυτών. Στην περίπτωση της απαλλοτρίωσης κατά τους ορισμούς της παραγράφου αυτής επιτρέπεται παρέκκλιση μέχρι οποιουδήποτε βαθμού από τους προβλεπόμενους, στην παράγραφο 3 του παρόντος άρθρου, περιορισμούς για το μέγιστο ύψος του καταβλητέου τιμήματος και για τη μη μεταβίβαση της κυριότητας.

Άρθρο 289

Απαλλοτρίωση ακινήτων για βιομηχανικές εγκαταστάσεις

(άρθρο 41 ν.δ.17.7/16.8.1923)

1. Για τη συγκέντρωση των κτιρίων βιομηχανικών εγκαταστάσεων και αποθηκών που αναφέρονται στο άρθρο 161, στα τμήματα που προορίζονται σύμφωνα με το ίδιο άρθρο γι' αυτά, επιτρέπεται να απαλλοτριώνονται αναγκαστικά, υπέρ των φορέων ή προσώπων που ανεγείρουν τα κτίρια, τα απαιτούμενα ακίνητα, υπό ορισμένους όρους που εξασφαλίζουν τη συγκέντρωση αυτή. Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης γίνεται με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Με το διάταγμα αυτό καθορίζονται και όλοι οι όροι της απαλλοτρίωσης, που θα εξασφαλίσουν την πραγματοποίηση του σκοπού αυτής.

2. Αποκλείεται η μονομερής εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου για εξυπηρέτηση ορισμένων μόνον βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Η κατά τα παραπάνω αναγκαστική απαλλοτρίωση εφαρμόζεται μόνο για τη συγκέντρωση στην ίδια περιοχή όλων των υφισταμένων στην πόλη, κώμη κτλ εγκαταστάσεων της ίδιας φύσης. Εφόσον δεν υπάρχουν περισσότερες από μία παρόμοιες εγκαταστάσεις, η αναγκαστική απαλλοτρίωση επιτρέπεται, εάν οι διαφόρου φύσης εγκαταστάσεις, στη συγκέντρωση των οποίων αυτή αποβλέπει, δεν είναι λιγότερες των δέκα (10).

Άρθρο 290

Υπόχρεοι αποζημίωσης

(άρθρο 6 παρ. 1 έως 5 ν. 5269/1931, άρθρο 1 παρ. 1 έως 3 β.δ. 7/13.5.1936, άρθρο 1 παρ. 6 ν.δ. 80/1941, άρθρο 19 παρ. 3 ν.δ. 1411/1942, άρθρο 2 α.ν. 625/1968, άρθρο 3 ν. 653/1977)

1. Υπόχρεοι προς καταβολή της αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση ακινήτων που καταλαμβάνονται από τους προβλεπόμενους από το εγκεκριμένο σχέδιο κοινόχρηστους χώρους, δηλαδή οδούς, πλατείες, άλση κτλ είναι ο δήμος ή η κοινότητα και οι παρόδιοι ιδιοκτήτες, όπως ορίζεται στις παρακάτω διατάξεις.

2. Για τα κτίρια, φυτείες, φρέατα και γενικά για τις υπόλοιπες ακίνητες εγκαταστάσεις που βρίσκονται στο απαλλοτριωτέο οικόπεδο υπόχρεος είναι ο δήμος ή η κοινότητα. Για το ίδιο το απαλλοτριωτέο οικόπεδο συνυπόχρεοι γίνονται ο δήμος ή η κοινότητα και οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες.

3. Ως ωφελούμενοι παρόδιοι θεωρούνται οι ιδιοκτήτες των ακινήτων των οποίων τα οικόπεδα έχουν ή μπορούν να αποκτήσουν με προσκυρώσεις ή τακτοποιήσεις πρόσωπο στον κοινόχρηστο χώρο, στον οποίο περιλαμβάνεται το απαλλοτριωτέο ακίνητο.

4. Η έκταση που αντιστοιχεί προς αποζημίωση σε κάθε ακίνητο προσδιορίζεται από το πρόσωπο που έχει στον κοινόχρηστο χώρο και συγκεκριμένα από τις καθέτους που φέρονται από τα σημεία τομής των ορίων του προσώπου με τη ρυμοτομική γραμμή στον άξονα της οδού ή στην απέναντι ρυμοτομική γραμμή ή στην παράλληλη προς τη ρυμοτομική γραμμή που προσδιορίζεται από εικοσάμετρη λωρίδα στην περίπτωση ευρέων κοινόχρηστων χώρων.

5. Οι παρόδιοι υποχρεούνται στην πληρωμή της αποζημίωσης για διάνοιξη οδών, πλάτους μόνο μέχρι τριάντα μέτρων, που διανοίγονται είτε απ' ευθείας στο πλάτος αυτό είτε με διαδοχικές διευρύνσεις.

6. Για τη διάνοιξη οδών πλατύτερων των τριάντα μέτρων ή για οποιαδήποτε μεταγενέστερη διεύρυνση μεγαλύτερη από το πλάτος αυτό, το επί πλέον των τριάντα μέτρων πλάτος βαρύνει το δήμο ή την κοινότητα. Σε κάθε περίπτωση η υποχρέωση των παροδίων της ίδιας πλευράς της οδού δεν μπορεί να υπερβαίνει την αποζημίωση ζώνης πλάτους μεγαλύτερης των δεκαπέντε μέτρων. Για τη διάνοιξη πλατειών, αλσών, απλών διευρύνσεων στις διασταυρώσεις οδών και γενικά κοινόχρηστων χώρων, οι παρόδιοι ιδιοκτήτες της ίδιας πλευράς υποχρεούνται στην πληρωμή της αποζημίωσης που αναλογεί σε επιφάνεια

ζώνης οικοπέδων πλάτους είκοσι μέτρων, η οποία περιλαμβάνεται μέσα στο χώρο που πρέπει να απαλλοτριωθεί συνολικά, ασχέτως θέσης.

7. Η επιβάρυνση των ιδιοκτητών δεν μπορεί να υπερβαίνει σε κάθε περίπτωση το μισό του εμβαδού του βαρυνόμενου οικοπέδου, μετά την αφαίρεση της τυχόν υπάρχουσας πρασιάς και, σε περίπτωση ρυμοτόμησης, το μισό του εμβαδού που απομένει μετά τη ρυμοτομία ή εκείνου που προκύπτει από τακτοποίηση ή προσκύρωση. Η πέραν των ανωτέρω ορίων έκταση βαρύνει τον οικείο δήμο ή κοινότητα.

8. Όταν οι δικαιούχοι αποζημίωσης για απαλλοτρίωση είναι και υπόχρεοι για την πληρωμή αυτής, επέρχεται συμψηφισμός δικαιωμάτων και υποχρεώσεων.

9. Για τη διάνοιξη ευρέων κοινόχρηστων χώρων, δηλαδή μεγάλων λεωφόρων, αλσών, πλατειών κτλ, από τους οποίους η ωφέλεια είναι σημαντική και εκτείνεται σε ευρύτερη ακτίνα, ο δήμος ή η κοινότητα δικαιούται για την αντιμετώπιση των σχετικών δαπανών να επιβάλει ειδική εισφορά στους ωφελούμενους ιδιοκτήτες ανάλογα με το βαθμό ωφέλειας. Οι λεπτομέρειες της διάταξης αυτής ρυθμίζονται με προεδρικό διάταγμα. Τέτοια εισφορά δεν επιβάλλεται στους αμέσως παρόδιους ιδιοκτήτες, εφόσον αυτοί έχουν εξαντλήσει την υποχρέωση, από την επιβάρυνση τους με την εικοσάμετρη ζώνη. Πάντως η εισφορά δεν μπορεί να υπερβεί το 3% της αξίας των ακινήτων κατά την επιβολή της με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 416 παρ. 8.

10. Ο τρόπος αναλογισμού της αποζημίωσης μεταξύ δήμου ή κοινότητας και παρόδιων ιδιοκτητών και μεταξύ των τελευταίων σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις και κάθε σχετική λεπτομέρεια, ορίζονται με διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Άρθρο 291

Αναλογισμός αποζημίωσης για τη διάνοιξη και τη διαπλάτυνση οδών

(άρθρα 2, 3, 4 β.δ. 7/13.5.1936, άρθρο 3 ν. 653/1977)

1. Αν πρόκειται για οδό πλάτους μέχρι τριάντα μέτρων, η οποία εγκρίνεται για πρώτη φορά και ρυμοτομεί οικόπεδα σε όλο της το πλάτος, η υποχρέωση κάθε παρόδιου ιδιοκτήτη συνίσταται στην αποζημίωση του τμήματος που περικλείεται από τον άξονα της οδού, τη ρυμοτομική γραμμή και τις καθέτους επί τον άξονα που φέρονται από τα σημεία συνάντησης των ορίων του προσώπου του οικοπέδου με τη ρυμοτομική γραμμή.

2. Αν πρόκειται για διασταύρωση δύο οδών, σε ορθή γωνία, της ίδιας όπως παραπάνω φύσης, το τμήμα της ρυμοτομούμενης έκτασης που βαρύνει το γωνιακό ακίνητο υπολογίζεται και ως προς τις δύο οδούς, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο και προσδιορίζεται από τη συνάντηση των αξόνων των δύο οδών.

3. Όταν δύο οδοί με το ίδιο πλάτος διασταυρώνονται σε σχήμα Τ και τέμνονται σε οξεία γωνία, με απότμηση στην ακμή της, το ακίνητο που βρίσκεται στην οξεία γωνία βαρύνεται για το τμήμα που καθορίζεται από τον άξονά της σε οξεία γωνία οδού που συνεχίζεται παράλληλα με το ίδιο πλάτος προς την αποτετμημένη πλευρά και από τις καθέτους που φέρονται από τα όρια του προσώπου του γωνιακού ακινήτου. Το τμήμα που απομένει μεταξύ των αξόνων των τεμνομένων οδών και του άξονα που συνεχίζει παράλληλα προς την απότμηση θεωρείται ως πλατεία ή διεύρυνση και αποζημιώνεται κατά τα οριζόμενα κατωτέρω.

4. Όταν οι διασταυρούμενες κατά την προηγούμενη παράγραφο οδοί έχουν διαφορετικά πλάτη, για τον προσδιορισμό του τμήματος που επιβαρύνει το ακίνητο που βρίσκεται στην οξεία γωνία, ο άξονας της στενότερης οδού συνεχίζεται παράλληλα προς την αποτετμημένη πλευρά.

5. Αν πρόκειται για διασταύρωση δύο οδών του ίδιου ή διαφορετικού πλάτους, οι οποίες δημιουργούν οξείες γωνίες με αποτμήσεις στις ακμές τους, ο υπολογισμός του τμήματος που βαρύνει τα ακίνητα επί των οξειών γωνιών γίνεται ανάλογα με τα οριζόμενα στις προηγούμενες παραγράφους 3 και 4.

6. Στην περίπτωση που από τη διασταύρωση δύο οδών προκύπτει αμβλεία ή και οξεία γωνία χωρίς απότμηση της ακμής της, εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παράγραφο 2.

7. Αν πρόκειται για διαπλάτυνση παλαιάς υφιστάμενης οδού μέχρι τριάντα μέτρων, τα ρυμοτομούμενα ακίνητα που προκύπτουν από τη διαπλάτυνση αποζημιώνονται από τα παρόδια ακίνητα που βρίσκονται και στις δύο πλευρές της οδού. Κάθε παρόδιο ακίνητο βαρύνεται με το μισό του ρυμοτομούμενου τμήματος που περικλείεται από τις ρυμοτομικές γραμμές και τις καθέτους που φέρονται επί αυτών από τα σημεία συνάντησης των ορίων του προσώπου του ακινήτου.

8. Εάν η υφιστάμενη οδός διαπλατύνεται σε πλάτος μεγαλύτερο των τριάντα μέτρων, από τα ρυμοτομούμενα λόγω της διαπλάτυνσης οικόπεδα αφαιρείται ζώνη, άσχετα με τη θέση, πλάτους ίσου προς το επί πλέον των τριάντα μέτρων. Για τη ζώνη αυτή βαρύνεται ο δήμος ή η κοινότητα και η υπόλοιπη ρυμοτομούμενη έκταση αναλογίζεται μεταξύ των παρόδιων ακινήτων και των δύο πλευρών της οδού, κατά τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο. Η γραμμή που διαχωρίζει τη ζώνη που βαρύνει το δήμο ή την κοινότητα θεωρείται ρυμοτομική γραμμή για τον αναλογισμό.

9. Στην περίπτωση της προηγούμενης παραγράφου, εάν η υπάρχουσα οδός διανοίχτηκε μετά από απαλλοτρίωση των οικοπέδων που καταλήφθηκαν από αυτήν, είτε από το Δημόσιο είτε από το δήμο ή την κοινότητα, για τον αναλογισμό των ρυμοτομούμενων από τη διαπλάτυνση οικοπέδων αφαιρείται το πλάτος της οδού που διανοίχτηκε λόγω της απαλλοτρίωσης. Το υπόλοιπο ρυμοτομούμενο τμήμα κατανέμεται μεταξύ των παρόδιων ακινήτων, κατά τα οριζόμενα στις προηγούμενες παραγράφους 7 και 8, ενώ ο δήμος ή η κοινότητα βαρύνεται μόνο εάν, μετά την αφαίρεση του παραπάνω πλάτους της υπάρχουσας οδού, η ρυμοτομούμενη έκταση έχει πλάτος μεγαλύτερο των τριάντα μέτρων και μόνο για το επί πλέον του πλάτους αυτού τμήμα.

10. Αν πρόκειται για οδούς με πλάτος μεγαλύτερο των τριάντα μέτρων, οι οποίες καταλαμβάνουν σε όλο τους το πλάτος οικόπεδα, το τμήμα που βαρύνει κάθε παρόδιο ακίνητο υπολογίζεται βάσει του μήκους του προσώπου του στην οδό και σε ζώνη πλάτους δεκαπέντε μέτρων παράλληλα προς τη ρυμοτομική γραμμή. Το υπόλοιπο ρυμοτομούμενο τμήμα μεταξύ των δεκαπεντάμετρων λωρίδων, που είναι παράλληλες προς τις ρυμοτομικές γραμμές, βαρύνει το δήμο ή την κοινότητα.

11. Εάν οι παραπάνω οδοί, που έχουν πλάτος μεγαλύ-

τερο των τριάντα μέτρων, καταλαμβάνουν εν μέρει μόνο οικόπεδα και αποτελούν διαπλάτυνση υφιστάμενων πράγματι οδών, οι οποίες δεν έχουν προέλθει από απαλλοτρίωση, κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 9, για τον αναλογισμό της αποζημίωσης των ρυμοτομούμενων οικοπέδων από τη διαπλάτυνση εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παράγραφο 8 του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 292

Αναλογισμός αποζημίωσης για τη διάνοιξη και διαπλάτυνση πλατειών και ευρέων κοινόχρηστων χώρων

(άρθρα 5, 6 β.δ. 7/13.5.1936, άρθρο 3 ν. 653/1977)

1. Για την αποζημίωση των χώρων που καταλαμβάνονται από πλατείες, άλση, κήπους, απλές διαπλατύνσεις στις διασταυρώσεις των οδών ή και στη συμβολή δύο ή περισσότερων οδών, οι οποίοι διανοίγονται για πρώτη φορά και καταλαμβάνουν οικόπεδα, σε όλο τους το πλάτος, κάθε ένα από τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο στους χώρους αυτούς βαρύνεται για την αποζημίωση του τμήματος που περικλείεται από τη ρυμοτομική γραμμή, την παράλληλη προς αυτή γραμμή που φέρεται σε απόσταση είκοσι μέτρων και τις καθέτους που φέρονται από τα όρια του ακινήτου στην παράλληλη γραμμή.

2. Εάν κατά τον παραπάνω υπολογισμό των τμημάτων που βαρύνουν κάθε υπόχρεο ακίνητο, συμπέσουν αυτά εν μέρει, το τμήμα που σχηματίζεται από τα συμπίπτοντα μικρότερα δύο ή και περισσότερα κατά τα παραπάνω τμήματα, βαρύνει εξ ίσου τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο σε αυτό και των οποίων τα αντίστοιχα τμήματα συμπίπτουν.

3. Ειδικά στην περίπτωση των απλών διαπλατύνσεων στις διασταυρώσεις των οδών ή και στη συμβολή τους, μπορεί με ανάλογη εφαρμογή των οριζομένων στις παραγράφους 3, 4 και 5 του προηγούμενου άρθρου συνεχίζονται οι άξονες των οδών (και για οδούς διαφορετικού πλάτους, οι άξονες των οδών μικρότερου πλάτους) μέχρι τη συνάντηση των αξόνων των υπόλοιπων οδών. Ο υπόλοιπος εκτός των αξόνων χώρος, σε όσο τμήμα δεν απέχει από τις ρυμοτομικές γραμμές περισσότερο από είκοσι μέτρα, κατανέμεται εξ ίσου μεταξύ των υπόχρεων ακινήτων.

4. Για τα πέραν των κατά την παράγραφο 1 εικοσάμετρων λωρίδων ρυμοτομούμενα οικόπεδα ή τμήματα αυτών η υποχρέωση αποζημίωσης βαρύνει τον οικείο δήμο ή κοινότητα.

5. Εάν πρόκειται για αποζημίωση οικοπέδων που ρυμοτομούνται από πλατεία κτλ. προβλεπόμενη από το ρυμοτομικό σχέδιο, στη συμβολή υπαρχουσών παλαιών οδών που διαπλατύνονται ή όχι, εφόσον δεν καταλαμβάνονται από αυτήν οικόπεδα σε όλη της την έκταση, αλλά μέρος αυτής αποτελείται από τις παλαιές οδούς, για τον κανονισμό της επιβάρυνσης κάθε ακινήτου που έχει πρόσωπο στην πλατεία υπολογίζεται: α) η θέση της πλατείας που προσδιορίζεται με καθέτους που ενώνουν τις ρυμοτομικές γραμμές γύρω απ' αυτήν, β) η έκταση των ρυμοτομούμενων από την πλατεία οικοπέδων, γ) το εμβαδόν της υπολειπόμενης, μετά την αφαίρεση των εικοσάμετρων λωρίδων, έκτασης που βαρύνει το δήμο ή την κοινότητα, ανεξάρτητα αν στην έκταση αυτή περιλαμβάνονται ρυμοτομούμενα μέρη οικοπέδων ή αυτή συμπίπτει με παλαιά υφιστάμενη οδό, δ) το μήκος προσώπου, σε μέτρα, κάθε ακινήτου που έχει πρόσωπο στην πλατεία. Βάσει των ανωτέρω ορίζεται το ποσοστό της κατά το στοιχείο β΄ ρυμοτομούμενης έκτασης, που αναλογεί σε κάθε ακίνητο, ανάλογα με το μήκος του προσώπου του και για κάθε μέτρο αυτού, αφού προηγουμένως αφαιρεθεί από τη ρυμοτομούμενη έκταση η κατά το στοιχείο γ΄ έκταση που βαρύνει τον οικείο δήμο ή κοινότητα.

6. Εάν λόγω τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου καταργηθεί, εν όλω ή εν μέρει, οικοδομικό τετράγωνο και οδός που προβλεπόταν από αυτό αποτελέσει μέρος δημιουργούμενης με την τροποποίηση πλατείας, τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο στη ρυμοτομική γραμμή που παραμένει σε ισχύ βαρύνονται με την εικοσάμετρη λωρίδα, η οποία μειώνεται με το ποσόν που επιβαρύνθηκαν τα ακίνητα για την αποζημίωση της οδού και μάλιστα για το μισό πλάτος της.

7. Όταν διαπλατύνεται υφιστάμενη διεύρυνση στη συμβολή οδών, και βάσει του αναλογισμού της υποχρέωσης των παροδίων η έκταση του υπάρχοντος κοινόχρηστου χώρου βρεθεί να αναλογεί στο δήμο ή την κοινότητα, αφαιρείται από τη ρυμοτομούμενη έκταση, που βαρύνει τα ακίνητα που έχουν πρόσωπο στην πλατεία, ίση έκταση προς εκείνη που αναλογεί για αποζημίωση από το δήμο ή την κοινότητα.

8. Σε περίπτωση διαπλάτυνσης πλατείας ή απλής διεύρυνσης στη συμβολή οδών, η ρυμοτομούμενη έκταση από τη διαπλάτυνση αποζημιώνεται από το δήμο ή την κοινότητα, εάν οι παρόδιοι ιδιοκτήτες επιβαρύνθηκαν για την υπάρχουσα πλατεία με την εικοσάμετρη λωρίδα. Σε περίπτωση κατά την οποία ακίνητο, που δεν είχε πρόσωπο στην παλαιά πλατεία και για το λόγο αυτό δεν είχε επιβαρυνθεί με την εικοσάμετρη λωρίδα, αποκτά άμεσα ή έμμεσα πρόσωπο στην πλατεία, η αντιστοιχούσα σ' αυτό ρυμοτομούμενη έκταση συνεπεία της διαπλάτυνσης και μέχρι την εικοσάμετρη λωρίδα δεν αποζημιώνεται από το δήμο ή την κοινότητα, αλλά από το ίδιο το ακίνητο που αποκτά με τη διαπλάτυνση πρόσωπο στην πλατεία.

Άρθρο 293

Αναλογισμός αποζημίωσης σε ειδικές περιπτώσεις

(άρθρα 1 παρ. 4 και 7, 8 β.δ. 7/13.5.1936, άρθρο 3 ν. 653/1977, άρθρο 95 παρ. 10 ν. 1892/1990)

1. Αν πρόκειται για οδούς παραλιακές ή οδούς που βρίσκονται και από τις δύο πλευρές ποταμών, ρεμάτων, σιδηροδρομικών γραμμών κτλ, η υποχρέωση των ακινήτων που έχουν ή αποκτούν πρόσωπο στις οδούς αυτές εκτείνεται μέχρι πλάτους δεκαπέντε μέτρων, ενώ το επί πλέον βαρύνει το δήμο ή την κοινότητα.

2. Εάν απέναντι από ρυμοτομικές γραμμές προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο πλατεία, άλσος ή κήπος ή γενικά κοινόχρηστος χώρος, η υποχρέωση των ακινήτων που έχουν πρόσωπο στους χώρους αυτούς ορίζεται στην αποζημίωση εικοσάμετρης λωρίδας, ανεξάρτητα αν στο ρυμοτομικό σχέδιο προβλέπεται η διαμόρφωση του όλου κοινόχρηστου χώρου μεταξύ των γύρω ρυμοτομικών γραμμών, κατά ένα μέρος για οδούς και κατά ένα μέρος για άλσος ή κήπο.

3. Εάν από το ρυμοτομικό σχέδιο προβλέπεται η μετάθεση εγκεκριμένης οδού, η υποχρέωση για αποζημίωση των ρυμοτομούμενων οικοπέδων από τη μετάθεση, βαρύνει εκείνους που ωφελήθηκαν από αυτήν, δηλαδή είτε το δήμο ή την κοινότητα αν η μετατεθείσα οδός είχε καταστεί κοινόχρηστη είτε τα ακίνητα με πρόσωπο στη νέα ρυμοτομική γραμμή αν αυτά έχουν προσαυξηθεί με την έκταση της μετατεθείσας οδού που δεν έχει καταστεί κοινόχρηστη.

4. Εάν ταυτόχρονα με τη μετάθεση επιβάλλεται και διαπλάτυνση κάποιας οδού, ο αναλογισμός για το ποσό της διαπλάτυνσης ενεργείται βάσει των διατάξεων των παραγράφων 7, 8 και 9 του άρθρου 291.

5. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων και των άρθρων 290, 291 και 292 εφαρμόζονται και για τις διανοίξεις ή διαπλατύνσεις οδών, οι οποίες αποτελούν όρια των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων.

Άρθρο 294

Επίσπευση της εφαρμογής του σχεδίου πόλης από το Δημόσιο

(ν.δ. 632/1970, ν.δ. 1143/1972)

1. Όταν το δημόσιο επισπεύδει τη διάνοιξη οδών, πλατειών, αλσών και των υπόλοιπων κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται από τα εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, αναλαμβάνει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις σύμφωνα με τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης των κατά τόπο αρμόδιων δήμων ή κοινοτήτων και διεξάγει τις σχετικές για την απαλλοτρίωση δίκες. Η επίσπευση αυτή από το Δημόσιο εκδηλώνεται με την παρακατάθεση της αποζημίωσης και αφορά μόνο στα ακίνητα για τα οποία γίνεται η παρακατάθεση. Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου έχουν εφαρμογή και για απαλλοτριώσεις οι οποίες επισπεύσθηκαν από την 1.1.1947. Αποζημιώσεις που τυχόν καταβλήθηκαν από τους δήμους ή κοινότητες για τέτοιες απαλλοτριώσεις θεωρούνται ότι καλώς έγιναν και δεν δημιουργούν υπέρ του οικείου δήμου ή κοινότητας δικαίωμα αναζήτησης από το Δημόσιο, βάσει του παρόντος άρθρου, των αποζημιώσεων που καταβλήθηκαν.

2. Όταν, στις περιπτώσεις εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος άρθρου, έχουν εκδοθεί αποφάσεις ερήμην των οικείων δήμων ή κοινοτήτων και κοινοποιούνται στο Δημόσιο μετά την 5.5.1972 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν.δ. 1143/1972) το Δημόσιο μπορεί να ασκήσει ανακοπή κατά των ερήμην αποφάσεων εντός μηνός από την κοινοποίηση της απόφασης. Το Δημόσιο εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του που προκύπτουν από τις ερήμην εκδοθείσες αποφάσεις μετά την έκδοση απόφασης επί της ανακοπής ή την πάροδο της προθεσμίας για την άσκηση αυτής.

3. Για την αντιμετώπιση των παραπάνω δαπανών εγγράφεται κατ' έτος στον προϋπολογισμό του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, σε ιδιαίτερο κωδικό αριθμό, η απαιτούμενη πίστωση επί πλέον της διατιθέμενης σ' αυτό από τις εισπράξεις του ΚΗ'/1947 ψηφίσματος.

Άρθρο 295

Διαδικασία απαλλοτρίωσης με επίσπευση του Δημοσίου

(άρθρα 5 και 6 ν. 653/1977, άρθρο 6 παρ. 14 εδ. ε΄ ν. 2052/1992)

1. Στις περιπτώσεις που με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, επισπεύδεται από το Δημόσιο η διάνοιξη ή διεύρυνση κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται από εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, αντί των στοιχείων που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου και από τις διατάξεις του ν.δ. 797/1971, συντάσσονται κτηματολογικό διάγραμμα, κτηματολογικός πίνακας και έκθεση προεκτίμησης κατά τις διατάξεις των επόμενων παραγράφων του παρόντος άρθρου.

2. Τα κατά την προηγούμενη παράγραφο στοιχεία συντάσσονται και ελέγχονται με μέριμνα των υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Η έκθεση προεκτίμησης θεωρείται ότι είναι και η κατά το άρθρο 15 του ν.δ. 797/1971 προεκτίμηση. Οι διατάξεις των άρθρων 277 και επόμενα εφαρμόζονται για την τυχόν απαιτούμενη μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης τακτοποίηση των οικοπέδων.

3. Το κτηματολογικό διάγραμμα συντάσσεται σε κλίμακα τουλάχιστον 1:500 και σ' αυτό: α) τοποθετούνται οι ρυμοτομικές γραμμές, β) αποτυπώνονται με χαρακτηριστικά στοιχεία οι ρυμοτομούμενες ιδιοκτησίες και τα κτίσματα και λοιπά αντικείμενα που βρίσκονται σ' αυτές. Εάν η ίδια ιδιοκτησία ρυμοτομείται εν μέρει, αποτυπώνονται ξεχωριστά το ρυμοτομούμενο και το απομένον μετά τη ρυμοτόμηση τμήμα, γ) αποτυπώνονται οι παρόδιες ιδιοκτησίες οι οποίες υποχρεώνονται σε αποζημίωση και οι όμορες ιδιοκτησίες στην οπίσθια πλευρά αυτών, δ) ενεργείται ο καταμερισμός της αποζημίωσης της ρυμοτομούμενης έκτασης μεταξύ παροδίων ιδιοκτητών και του Δημοσίου και προσδιορίζεται με χαρακτηριστικά στοιχεία η έκταση αυτή και ε) αναγράφεται το διάταγμα με το οποίο κηρύχθηκε η απαλλοτρίωση και οι ισχύοντες στην περιοχή όροι δόμησης.

4. Στον κτηματολογικό πίνακα αναγράφονται: α) ο αύξων αριθμός κάθε ιδιοκτησίας, το ονοματεπώνυμο και πατρώνυμο κάθε εικαζόμενου ιδιοκτήτη και η διεύθυνση κατοικίας του, εάν είναι γνωστή, β) το συνολικό εμβαδόν κάθε ρυμοτομούμενης ιδιοκτησίας, και σε περίπτωση μερικής ρυμοτόμησης, ξεχωριστά το ρυμοτομούμενο και το απομένον μετά τη ρυμοτόμηση τμήμα, γ) ο όγκος των κτισμάτων κάθε ρυμοτομούμενης ιδιοκτησίας, ξεχωριστά κατά το είδος της κατασκευής και την ποιότητα αυτών, τα υπόλοιπα αντικείμενα κατ' είδος και κατηγορία, καθώς και κάθε χρήσιμη λεπτομέρεια για την πλήρη αποζημίωση, δ) η έκταση και το ακριβές εμβαδόν κάθε ιδιοκτησίας την οποία υποχρεούται να αποζημιώσει κάθε παρόδια ιδιοκτησία και το Δημόσιο.

5. Στην έκθεση προεκτίμησης περιγράφονται λεπτομερώς η κατάσταση και οι ιδιαίτερες συνθήκες των ρυμοτομούμενων ακινήτων και εκτιμάται αιτιολογημένα και αναλυτικά η αξία των οικοπέδων και των κτισμάτων που βρίσκονται σ' αυτά. Η αρμόδια φορολογική αρχή υποχρεούται να παρέχει στοιχεία της αξίας των ακινήτων για τη σύνταξη της έκθεσης.

6. Στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου η αίτηση του Δημοσίου για τον προσδιορισμό της προσωρινής τιμής μονάδος για την αποζημίωση των ακινήτων συνοδεύεται από αντίγραφα των παραπάνω α) κτηματολογικού διαγράμματος, β) κτηματολογικού πίνακα και γ) έκθεσης προεκτίμησης. Η πρόσκληση των εικαζόμενων δικαιούχων στα δικαστήρια για τον προσδιορισμό της προσωρινής τιμής μονάδος γίνεται με την τοιχοκόλληση, δεκαπέντε ημέρες τουλάχιστον πριν από τη δικάσιμο, του δικογράφου που πρέπει να επιδοθεί και τη δημοσίευση σχετικής ειδοποίησης στον τύπο. Η τοιχοκόλληση του δικογράφου γίνεται στο κατάστημα του δικαστηρίου στο οποίο απευθύνεται και στο κατάστημα του δήμου ή της κοινότητας στην περιφέρεια των οποίων βρίσκονται τα απαλλοτριωθέντα και συντάσσεται σχετική έκθεση από το δικαστικό γραμματέα και το γραμματέα του δήμου ή της

κοινότητας αντίστοιχα. Η δημοσίευση της ειδοποίησης γίνεται σε δύο ημερήσιες εφημερίδες των Αθηνών και μιας τοπικής, εάν εκδίδεται, σε δύο συνεχόμενα φύλλα και περιλαμβάνει το δικαστήριο στο οποίο απευθύνεται το δικόγραφο, περίληψη του αιτήματος αυτού, την τοιχοκόλληση που έγινε, τη δικάσιμο, το είδος των ρυμοτομουμένων και περίληψη της απαλλοτριωτικής πράξης.

7. Πράξεις αναλογισμού αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας που συντάχθηκαν και κυρώθηκαν νόμιμα σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι 5.8.1977 (ημερομηνία δημοσίευσης ν. 653/1977) εξακολουθούν να ισχύουν.

8. Κυρωμένες πράξεις αναλογισμού, που έχουν συνταχθεί με επίσπευση του Δημοσίου, χωρίς να έχουν παρακατατεθεί οι αποζημιώσεις μέχρι 5.8.1977, ανασυντάσσονται και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 290. Στις περιπτώσεις αυτές μπορεί το Δημόσιο να καταβάλει τις αποζημιώσεις βάσει των κυρωθεισών κατά τα παραπάνω πράξεων και οι καταβαλλόμενες αποζημιώσεις συμψηφίζονται κατά την επανασύνταξη των πράξεων αναλογισμού βάσει των διατάξεων του άρθρου 290.

9. Πράξεις αναλογισμού που συντάχθηκαν μεν κατά τις μέχρι 5.8.1977 διατάξεις αλλά δεν είχαν κυρωθεί μέχρι την ίδια ημερομηνία, ανασυντάσσονται και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 290.

10. Οι παράγραφοι 1 έως και 6 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται στα εγκεκριμένα πριν από την 5.8.1977 σχέδια πόλεων με την επιφύλαξη των διατάξεων των παραγράφων 8 και 9 αυτού.

Άρθρο 296

Αναλογισμός αποζημίωσης για διάνοιξη οδών άνω των 30 μ. με επίσπευση του Δημοσίου

(άρθρο 4 ν. 653/1977)

1. Για τη διάνοιξη, εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, οδών πλάτους άνω των 30 μέτρων, των οποίων τη διάνοιξη επισπεύδει το Δημόσιο με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, για μεν τα τριάντα μέτρα του πλάτους αυτής εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 290, για δε το πέραν του ορίου αυτού πλάτος δεν εφαρμόζεται. η κατά τα παραπάνω επιβάρυνση του δήμου ή της κοινότητας, αλλά οι κύριοι ή συγκύριοι των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στις κατά την επόμενη παράγραφο τρεις λωρίδες και από τις δύο πλευρές της οδού συμμετέχουν στη δαπάνη για την απόκτηση του εδάφους της οδού κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

2. Παράλληλα προς τις ρυμοτομικές γραμμές κάθε πλευράς της οδού και σε αποστάσεις ανά 100 μ. χαράσσονται, και από τις δύο πλευρές της οδού, τρία ίχνη που προσδιορίζουν ισάριθμες λωρίδες επιρροής πλάτους εκατό μέτρων εκάστη. Στις περιπτώσεις συμβολής οδών που υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος άρθρου ή επικάλυψης των βαρυνομένων ζωνών δύο τέτοιων οδών, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 653/1977.

3. Τα ποσοστά επιβάρυνσης των κατά την προηγούμενη παράγραφο λωρίδων επιρροής, ορίζονται σε μονάδες επί τοις εκατό, 25 για τα ακίνητα ή τμήματα αυτών που βρίσκονται μέσα στις δύο πλησιέστερες (από τις δύο πλευρές) προς την οδό λωρίδες, 15 για τα τμήματα των ακινήτων που βρίσκονται μέσα στις δύο επόμενες λωρίδες και 10 για τα τμήματα που βρίσκονται μέσα στις δύο ακραίες λωρίδες.

4. Για το διαχωρισμό της οδού σε τμήματα και τον προσδιορισμό της μέσης ανά τετραγωνικό μέτρο δαπάνης απόκτησης του εδάφους, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 2 του ν. 653/1977. Ως πλάτος κατάληψης της οδού λαμβάνεται εκείνο που ορίζεται από τις ρυμοτομικές γραμμές, εάν δε τυχόν αυτό ποικίλλει, προσδιορίζεται με ανάλογη εφαρμογή της ίδιας διάταξης και το μέσο πλάτος της οδού ή τμήματος αυτής.

5. Οι κύριοι ή συγκύριοι ακινήτου ή τμήματος αυτού που βρίσκεται μέσα σε κάθε μία από τις κατά την παράγραφο 2 λωρίδες επιρροής βαρύνονται με ποσό δραχμών που προκύπτει βάσει. του τύπου:

όπου:

Ε είναι το εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα του τμήματος του ακινήτου τους που βρίσκεται μέσα σε κάθε λωρίδα επιρροής. Για ακίνητα που έχουν ή αποκτούν πρόσωπο στην οδό και για το λόγο αυτό υπάγονται στο άρθρο 290, αφαιρείται το εμβαδόν που λήφθηκε υπόψη για τον προσδιορισμό της κατά το άρθρο αυτό υποχρέωσης του ακινήτου και εφαρμόζονται ανάλογα τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 2 του ν. 653/1977 για το εμβαδόν Ε.

ε είναι τα κατά την παράγραφο 3 του παρόντος άρθρου εκφρασμένα σε εκατοστά ποσοστά επιβάρυνσης κάθε λωρίδας επιρροής.

δ είναι η κατά την παράγραφο 4 προσδιοριζόμενη σε δραχμές μέση ανά τετραγωνικό μέτρο δαπάνη απόκτησης του εδάφους του αντίστοιχου τμήματος της οδού.

Π είναι αριθμός ίσος προς το πλάτος της οδού σε μέτρα ή και κλάσμα αυτών ή το κατά την παράγραφο 4 οριζόμενο μέσο πλάτος της οδού.

Λ είναι ο κατά την επόμενη παράγραφο προσδιοριζόμενος λόγος.

6. Για να βρεθεί ο λόγος Λ προσδιορίζεται το συνολικό εμβαδόν των οικοδομικών τετραγώνων που εμπίπτουν και στις δύο ζώνες επιβάρυνσης και από τις δύο πλευρές της οδού (έξι ζώνες επιρροής), δηλαδή το σύνολο του εμβαδού των ζωνών επιβάρυνσης μετά την αφαίρεση μόνο του εμβαδού των οδών και πλατειών που βρίσκονται εντός αυτών, όχι όμως και τυχόν κοινόχρηστων κήπων ή αλσών τα οποία θεωρούνται για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου ως βαρυνόμενα ακίνητα. Με το συνολικό αυτό εμβαδόν διαιρείται το ολικό εμβαδόν του αντίστοιχου τμήματος της οδού και το προκύπτον πηλίκο, που προσδιορίζεται με ακρίβεια μέχρι και το δεύτερο δεκαδικό ψηφίο αυτού, αποτελεί το λόγο Λ.

7. Η κατά τις προηγούμενες διατάξεις επιβάρυνση των ακινήτων βεβαιώνεται στο δημόσιο ταμείο και εισπράττεται ως δημόσιο έσοδο, αποδίδεται δε κατά ένα μέρος στο κατά τα άρθρα 19 του ν.δ. 1262/1972 ΕΤΕΡΠΣ για τη διάνοιξη λοιπών κοινόχρηστων χώρων της αυτής πόλης ή ευρύτερης οικιστικής περιοχής από την οποία προέρχεται ο πόρος, και κατά ένα μέρος στο Ταμείο Εθνικής Οδοποιίας (ΤΕΟ), για τη χρηματοδότηση απ' αυτό έργων υποδομής κάθε είδους στην ίδια ευρύτερη οικιστική περιοχή. Το ΤΕΟ μπορεί επίσης να χρηματοδοτεί και άλλα παρόμοια έργα με πόρους ή επιχορηγήσεις προς αυτό, που δίδονται για το σκοπό αυτό. Τα ποσοστά κατανομής του πόρου μεταξύ των παραπάνω δύο ταμείων σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση καθώς και κάθε τυχόν λεπτομέρεια

του τρόπου εμφάνισης των εσόδων αυτών ως εξειδικευμένων πόρων για ορισμένη περιοχή, ρυθμίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

8. Από την επιβάρυνση του παρόντος άρθρου απαλλάσσονται το Δημόσιο και οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης για τα πάρκα ή άλση που βρίσκονται μέσα στις ζώνες επιβάρυνσης. Το Δημόσιο απαλλάσσεται και για άλλα ακίνητα αυτού που βρίσκονται μέσα σε οικοδομικά τετράγωνα των ζωνών επιβάρυνσης.

9. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται ανάλογα και για τις διαπλατύνσεις των κατά την παράγραφο 1 αυτού οδών.

10. Η παράγραφος 7 του άρθρου 2 του ν. 653/1977 εφαρμόζεται και κατά τη διάνοιξη οδών κατ' εφαρμογή του παρόντος άρθρου, με την επιφύλαξη των οριζομένων στην παράγραφο 7 αυτού, ως προς την απόδοση της επιβάρυνσης.

11. Στις περιπτώσεις οδών που υπάγονται στο παρόν άρθρο δεν εφαρμόζεται η παράγραφος 9 του άρθρου 290.

Άρθρο 297

Αποβολή εγκατεστημένων στα απαλλοτριούμενα ακίνητα

(α.ν. 229/1967, άρθρο 95 παρ. 8 ν. 1892/1990)

1. Όταν η διάνοιξη ή η διεύρυνση οδών, πλατειών, αλσών και γενικά κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται από τα εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, χαρακτηρίζεται ως επείγουσας ανάγκης και η αναγκαστική απαλλοτρίωση των ρυμοτομούμενων για τον παραπάνω σκοπό ακινήτων επισπεύδεται από το Δημόσιο, η αποβολή εκείνων που είναι εγκατεστημένοι σ' αυτά διατάσσεται οριστικά και τελεσίδικα με αίτηση του Δημοσίου, συγχρόνως με τη δικαστική απόφαση που καθορίζει την προσωρινή αποζημίωση των ιδιοκτητών, με τον όρο να έχει συντελεστεί προηγουμένως η απαλλοτρίωση σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται ανάλογα και για διανοίξεις ή διευρύνσεις επαρχιακών και εθνικών οδών που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης.

2. Οι δικαστικές αποφάσεις της προηγούμενης παραγράφου εκτελούνται μετά πάροδο δεκαπέντε (15) ημερών από τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Άρθρο 298

Ρύθμιση οφειλών για την αποζημίωση απαλλοτριουμένων ακινήτων

(άρθρα 1, 2 παρ. 2, 3 και άρθρο 4 ν.δ. 761/1970, άρθρο 18 ν. 1221/1981)

1. Οφειλές για αποζημίωση, κατά το άρθρο 290 που βεβαιώνονται στα δημόσια ταμεία καταβάλλονται σε 40 ίσες τριμηνιαίες δόσεις. Η πρώτη δόση καταβάλλεται μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση της οφειλής.

2. Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής κάποιας δόσης, κατά το παρόν άρθρο, το ποσό αυτής επιβαρύνεται. με τις νόμιμες προσαυξήσεις εκπρόθεσμης καταβολής.

3. Απαιτήσεις του Δημοσίου που απορρέουν από την εφαρμογή του άρθρου 290 παραγράφονται κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 439 παρ. 2.

Άρθρο 299

Αποζημίωση απαλλοτριούμενων ακινήτων που έχουν αυθαίρετες κατασκευές

(άρθρο 65 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

Για οικοδομές ή οποιεσδήποτε κατασκευές και εγκαταστάσεις ή τμήματά τους που είναι απαλλοτριωτέες κατά τις διατάξεις των άρθρων 276 παρ. 1 και 284, οι οποίες εκτελέστηκαν ή συμπληρώθηκαν μετά την έγκριση του σχεδίου και των τροποποιήσεών του και της γύρω από το σχέδιο ζώνης ή μετά την επιβολή των κατά το άρθρο 159 περιορισμών, κατά παράβαση των διατάξεων του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, και όμοια έργα που κατασκευάστηκαν σε οικόπεδα τα οποία μεταβιβάστηκαν κατά παράβαση των διατάξεων των άρθρων 410 και 411, δεν καταβάλλεται αποζημίωση πριν από την κατεδάφισή τους σε περίπτωση απαλλοτρίωσης των γηπέδων στα οποία κατασκευάστηκαν τα έργα αυτά,. Η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης των παραπάνω έργων, εφόσον αυτά περιλαμβάνονται σε τμήματα του σχεδίου ή της ζώνης που εγκρίνονται ή τροποποιούνται μετά την 16.8.1923 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν.δ. της 17.7/16.8.1923), επιτρέπεται μόνο με: α) τον τοπογραφικό χάρτη, βάσει του οποίου συντάχθηκε το σχέδιο ή η τροποποίησή του, β) την κατά το άρθρο 329 οικοδομική άδεια και γ) επίσημα έγγραφα σχετικά με την ανέγερση, τη μεταβίβαση ή την εκμετάλλευση του ακινήτου. Αποκλείεται η απόδειξη με μάρτυρες ή με οποιοδήποτε άλλο μέσο. Η διάταξη αυτή είναι δυνατό να επεκταθεί ανάλογα με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται εφάπαξ και ιδιαιτέρως για κάθε πόλη, κώμη κτλ, και σε έργα τα οποία περιλαμβάνονται σε τμήματα του σχεδίου ή της ζώνης που δεν έγινε μεταβολή μετά τη 16.8.1923 και τα οποία έχουν εκτελεστεί κατά παράβαση των κειμένων διατάξεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Άρθρο 300

Πεδίο εφαρμογής

(άρθρο 42 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Πριν από την ανέγερση οποιασδήποτε οικοδομής και γενικά την εκτέλεση οποιωνδήποτε εγκαταστάσεων στις περιπτώσεις που προβλέπονται από τα άρθρα 326, 181 και 162,(2) απαιτείται τακτοποίηση του οικοπέδου στο οποίο θα εκτελεστούν τα έργα.

2. Η τακτοποίηση των οικοπέδων ενεργείται μεταβαλλομένων εν ανάγκη αυτών κατά τη θέση, το σχήμα και το μέγεθος, έτσι ώστε κάθε ένα από αυτά να αποκτήσει διάταξη που να ανταποκρίνεται πληρέστερα στις ανάγκες και το σκοπό της χρησιμοποίησης αυτού και του συνόλου των οικοδομήσιμων οικοπέδων που βρίσκονται στην ίδια πόλη, κώμη κτλ ή απλώς αυτών που βρίσκονται στην ίδια περιοχή και διέπονται από κοινές διατάξεις. Κατά την τακτοποίηση αυτή αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή των τμημάτων των τακτοποιητέων οικοπέδων που καταλαμβάνονται από οικοδομές. Δεν περιλαμβάνονται στην έννοια των οικοδομών και δεν παρακωλύουν την τακτοποίηση κινητές εγκαταστάσεις, φρέατα, περιτοιχίσματα, υπόστεγα προσωρινού χαρακτήρα, παραπήγματα κτλ και

ετοιμόρροπα μέρη κτιρίων, μη επιδεχόμενα, είτε λόγω της κατάστασης τους, είτε από την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 24 του ν.δ. 17.7/16.8.1923, επισκευή χωρίς προηγούμενη κατεδάφιση.

3. Με π. δ/τα ρυθμίζονται ο τρόπος, η φύση και η έκταση της τακτοποίησης σε κάθε περίπτωση. Πάντως αρμόδια να κρίνει για την ανάγκη και για τη δυνατότητα της τακτοποίησης, καθώς και για την έννοια των οικοδομών που την αποκλείουν, είναι η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, της οποίας οι σχετικές αποφάσεις υπόκεινται στην έγκριση του οικείου νομάρχη, ο οποίος μπορεί να τις αναθεωρεί.

Άρθρο 301

Όροι και προϋποθέσεις τακτοποίησης οικοπέδων

(άρθρα 43, 44, 45 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 4 παρ. 1 έως 6 ν.δ. 27.2/20.3.1926, π.δ. 18/20.3.1926, άρθρο 1 παρ. 2 π.δ. 2/9.8.1927, διόρθ. σφάλματος ΦΕΚ 317/1927, άρθρο 127 περ. γ΄ ν.δ. 8/1973, άρθρο 6 παρ. 2 και 3 ν. 651/1977)

1. Κάθε οικόπεδο του οποίου το μετά τη ρυμοτομία υπολειπόμενο τμήμα δεν έχει τουλάχιστον το οριζόμενο από τα άρθρα 243 και 244 ή από τις κείμενες διατάξεις για την περιοχή εμβαδόν ή έχει μεν τούτο, αλλά στερείται των απαιτούμενων ελάχιστων διαστάσεων, που ορίζονται από τις ίδιες διατάξεις ή παρόλο που από άποψη εμβαδού και διαστάσεων είναι άρτιο, δεν έχει όμως την κατάλληλη θέση (στερείται προσώπου σε οδό), η δε τακτοποίησή του και στις δύο τελευταίες περιπτώσεις καθίσταται ανέφικτη, θεωρείται μη οικοδομήσιμο και αφαιρούμενο αναγκαστικά από τον ιδιοκτήτη, προσκυρώνεται σε κάποιο από τα γειτονικά οικοδομήσιμα οικόπεδα, για να αποτελέσει με αυτό ενιαίο οικόπεδο.

Εάν παράκεινται περισσότερα από ένα τέτοια οικόπεδα, τα μεν προσκυρώνονται στα δε, ή και όλα συνενώνονται μεταξύ τους για σχηματισμό ενός ή περισσότερων οικοδομήσιμων οικοπέδων. Στις περιπτώσεις αυτές επιτρέπεται η προσκύρωση ενός μη οικοδομήσιμου οικοπέδου σε άλλα περισσότερα, αφού προηγουμένως αυτά τεμαχιστούν.

Οι παραπάνω διατάξεις εφαρμόζονται με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 245.

2. Η κατά τα παραπάνω αναγκαστική απαλλοτρίωση και προσκύρωση των μη οικοδομήσιμων οικοπέδων αποκλείεται εφόσον επί τούτων υπάρχουν οικοδομές, ως προς την έννοια των οποίων ισχύουν οι σχετικές διατάξεις της παρ. 2 του προηγούμενου άρθρου.

3. Δεν επιτρέπεται η τακτοποίηση οικοπέδων για απόκτηση προσώπων ή βάθους, εάν η έλλειψη αυτών οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση που έγινε μετά την 8.5.1948 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν.δ. 690/1948) από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, με τεμαχισμό μεγαλύτερης έκτασης που έχει το απαιτούμενο ελάχιστο πρόσωπο ή βάθος.

4. Οικόπεδα αποκλεισμένα από παντού από τις οδούς του εγκεκριμένου σχεδίου, τα οποία δεν μπορούν να αποκτήσουν με τακτοποίηση το απαιτούμενο πρόσωπο σε αυτές, μπορούν να θεωρούνται οικοδομήσιμα υπό ορισμένες προϋποθέσεις και ειδικούς όρους, ως προς την ανέγερση κτιρίων επ' αυτών, οι οποίοι ρυθμίζονται με απόφαση του οικείου νομάρχη.

Η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται σε οικόπεδα που αποκλείονται από τις οδούς με υπαιτιότητα των ιδιοκτητών ή των δικαιοπαρόχων τους, με τεμαχισμό μεγαλύτερης έκτασης που αποτελούσε άρτιο οικόπεδο, εφόσον η κατάτμηση έγινε με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, μετά την παραπάνω ημερομηνία.

5. Οι απαγορεύσεις του παρόντος άρθρου δεν ισχύουν εάν η τακτοποίηση γίνεται επ' ωφελεία των ομόρων ιδιοκτησιών.

6. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία οφείλει να ειδοποιεί με πρόσκλησή της τους ενδιαφερομένους, πριν από τη σύνταξη των κατά τα παραπάνω πράξεων προσκύρωσης, για να διακανονίσουν σε ένα μήνα από την κοινοποίηση της πρόσκλησης τα σχετικά με την προσκύρωση με ιδιωτικά συμφωνητικά μεταξύ τους και, σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της προθεσμίας αυτής, προβαίνει η ίδια στις ενέργειες που καθορίζονται στα επόμενα άρθρα.

Άρθρο 302

(άρθρο 3 ν.δ. 690/1948, άρθρο μόνο ν. 2784/1954)

1. Η προσκύρωση οικοπέδων, που επιβάλλεται από τις κείμενες διατάξεις, τα οποία στερούνται του ελάχιστου εμβαδού, αποκλείεται εάν το εμβαδόν του οικοπέδου, αφού συνυπολογιστεί σ' αυτό και το εμβαδόν του εδάφους των ομόρων οικοπέδων που καταλαμβάνεται ή μπορεί να καταληφθεί από τους υπάρχοντες ή εκείνους που μπορούν να ανεγερθούν, κατά τις σχετικές διατάξεις, μεσότοιχους επί των ορίων του οικοπέδου, ανταποκρίνεται στο απαιτούμενο σε κάθε περίπτωση ελάχιστο εμβαδόν, εφόσον το τελευταίο αυτό μετά το συνυπολογισμό δεν είναι μικρότερο των τριάντα (30) τετραγωνικών μέτρων.

Ο παραπάνω συνυπολογισμός του εδάφους των ομόρων οικοπέδων σε καμία περίπτωση δεν συνεπάγεται την αφαίρεση ή προσκύρωση του εδάφους αυτού. Τα παραπάνω εφαρμόζονται αναλόγως και ως προς το ελάχιστο πρόσωπο ή το ελάχιστο βάθος, εφόσον αποκλείεται η απόκτησή του, με τακτοποίηση, λόγω ύπαρξης οικοδομών. Πάντως για την εφαρμογή των παραπάνω το πάχος του μεσότοιχου υπολογίζεται σε κάθε περίπτωση σε 0,60 μ.

2. Σε περίπτωση κατά την οποία παράκεινται περισσότερα του ενός μη άρτια οικόπεδα, επιτρέπεται αντί για την προσκύρωση μερικών εξ αυτών σε άλλα, με σκοπό τη δημιουργία ενός ή περισσότερων αρτίων οικοπέδων, η προσκύρωση να γίνεται με τη συνένωση αυτών με σκοπό τη δημιουργία ενός ή περισσότερων αρτίων οικοπέδων τα οποία παραχωρούνται εξ αδιαιρέτου, κατά ποσοστό ίσο προς το εμβαδόν της έκτασης που ανήκει σε κάθε ιδιοκτήτη των μη αρτίων οικοπέδων. Η συνένωση δεν αποκλείεται και στην περίπτωση μη συγκατάθεσης, για τη δημιουργία κοινών εξ αδιαιρέτου οικοπέδων, ενός ή περισσότερων από τους ιδιοκτήτες των παρακειμένων μη αρτίων οικοπέδων, η οποία εκδηλώνεται εγγράφως μέχρι την έκδοση της οριστικής και ανέκκλητης απόφασης για την πράξη προσκύρωσης. Επί των κοινών οικοπέδων, που δημιουργούνται με τον τρόπο αυτό, εφαρμόζονται οι περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους διατάξεις και απαγορεύεται οποιαδήποτε εξώδικη ή δικαστική διανομή των οικοπέδων αυτών.

3. Εάν το εμβαδόν του οικοπέδου που κρίνεται προσκυρωτέο, υπολείπεται του ελαχίστου απαιτουμένου σε κάθε περίπτωση, μέχρι ποσοστού 25%, το εμβαδόν δε κάποιου από τα συνορεύοντα με αυτό οικόπεδα υπερβαίνει το απαιτούμενο σε κάθε περίπτωση τουλάχιστον κατά ποσο-

στό 50%, η προσκύρωση του μη αρτίου οικοπέδου ματαιώνεται και αντιθέτως επιτρέπεται η προσκύρωση σ' αυτό, από το παραπάνω μεγαλύτερο ως άνω εμβαδόν ομόρου οικοπέδου, της αναγκαίας έκτασης ώστε το μη άρτιο οικόπεδο να αποκτήσει το απαιτούμενο απολύτως ελάχιστο εμβαδόν, εφόσον η προσκύρωση αυτή δεν εμποδίζεται από υπάρχουσες οικοδομές ή δεν συνεπάγεται τη μείωση των τυχόν απαιτούμενων, από τις κείμενες διατάξεις, υποχρεωτικώς ακαλύπτων αποστάσεων ή ποσοστού του μεγαλύτερου οικοπέδου κάτω του ελάχιστου ορίου.

Εάν η παραπάνω προϋπόθεση του εμβαδού του μεγαλύτερου οικοπέδου συντρέχει σε περισσότερα από ένα όμορα προς το μη άρτιο οικόπεδα, η προσκύρωση γίνεται κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας είτε σε βάρος όλων εξ ίσου ή όχι είτε σε βάρος μερικών είτε σε βάρος ενός. Τα παραπάνω εφαρμόζονται αναλόγως και στα οικόπεδα που κρίνονται προσκυρωτέα από την έλλειψη του ελάχιστου προσώπου ή του ελάχιστου βάθους, εφόσον αποκλείεται η απόκτηση τους με τακτοποίηση, λόγω ύπαρξης οικοδομών.

Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου εφαρμόζονται και σε παρακείμενα μη άρτια οικόπεδα, εάν το άθροισμα των εμβαδών αυτών υπολείπεται του ελάχιστου απαιτούμενου εμβαδού όχι περισσότερο του ίδιου παραπάνω ποσοστού 25%. Στην περίπτωση αυτή ισχύουν οι διατάξεις της παρ. 2 για τη δημιουργία κοινών εξ αδιαιρέτου οικοπέδων.

4. Οι καταργούμενες από το σχέδιο ρυμοτομίας παλαιές οδοί και γενικά κοινόχρηστοι χώροι διατίθενται στο σύνολό τους ή μερικώς με προσκύρωση, έστω και αν το εμβαδόν τους έχει το εμβαδόν αρτίου οικοπέδου, πρωτίστως για να καταστούν άρτια οικόπεδα που δεν είναι άρτια και για να τακτοποιηθούν άρτια οικόπεδα που όμως έχουν ανάγκη τακτοποίησης. Το ίδιο ισχύει και για ιδιωτικές οδούς που δεν έχουν εγκριθεί από το σχέδιο ρυμοτομίας, εφόσον κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας, δεν αποκλείεται με την προσκύρωση η επικοινωνία με τις εγκεκριμένες οδούς οικοδομών που έχουν ανεγερθεί με άδεια της αρμόδιας αρχής και σύμφωνα με τους όρους αυτής ή η επικοινωνία αυτή εξασφαλίζεται με τρόπο που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις.

5. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων δεν εφαρμόζονται σε οικόπεδα που έγιναν μη άρτια με υπαιτιότητα των ιδιοκτητών ή των δικαιοπαρόχων τους με τεμαχισμό μεγαλύτερης έκτασης που έχει το ελάχιστο εμβαδόν. Ειδικά οι διατάξεις της παρ. 3 δεν εφαρμόζονται στα μη άρτια οικόπεδα που περιήλθαν στους ιδιοκτήτες ή στους δικαιοπαρόχους τους, μετά από τεμαχισμό μεγαλύτερης έκτασης, που είχε το ελάχιστο εμβαδόν, γενικά με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου ή και με δικαστική διανομή.

6. Οι διατάξεις των παρ. 1, 2 και 3, με την επιφύλαξη των οριζομένων στην παρ. 5, εφαρμόζονται και για τα πριν από την 8.5.1948 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν.δ. 690/1948) προσκυρωθέντα οικόπεδα. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η ανάκληση πράξεων προσκύρωσης που κυρώθηκαν, εάν με την εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων καθίσταται δυνατή η ματαίωση της προσκύρωσης και μόνον εφόσον δεν έχει ανεγερθεί οικοδομή που εμποδίζει την εφαρμογή των διατάξεων αυτών.

Άρθρο 303

(άρθρο 24 ν. 1577/1985, άρθρο 6 παρ. 3 ν. 1772/1988)

1. Κατά την τακτοποίηση οικοπέδων στα ήδη εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σε εκείνα που εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, εκτός από τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, πρέπει στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ. Οικόπεδο που δεν έχει τις παραπάνω προϋποθέσεις τακτοποιείται με τα γειτονικά σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου. Δεν απαιτείται η εγγραφή κάτοψης κτιρίου ελάχιστης επιφανείας 50 τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5 μ. σε οικόπεδα των οποίων η διαδικασία τακτοποίησης έχει αρχίσει πριν από τις 18.2.1986 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1577/1985) με τη σύνταξη πράξης τακτοποίησης.

2. Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το άρθρο 245, αν για οποιονδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση.

3. Σε οικόπεδα με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστο χώρο, η ύπαρξη του ελάχιστου προσώπου κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση απαιτείται μόνο για ένα από τα πρόσωπα αυτά.

4. Σε οικόπεδο που βρίσκεται στη συνάντηση δύο γραμμών δόμησης που τέμνονται είτε με πλάγια ή εισέχουσα απότμηση είτε με κοίλη ή κυρτή γωνία, ως μήκος προσώπου λαμβάνεται ολόκληρο το ανάπτυγμα της ρυμοτομικής γραμμής που αντιστοιχεί στο οικόπεδο.

5. Οικόπεδο άρτιο κατά τον κανόνα ως προς το εμβαδόν, το οποίο δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο, αν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο, εφόσον με την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο ή εάν μπορεί να ανεγερθεί κτίριο με τις προϋποθέσεις του άρθρου 245, εκτός αν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την 27.7.1977 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν.δ. 651/1977).

Οικόπεδα που δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό ή οδό προϋφιστάμενη του έτους 1923 εφόσον δεν προέρχονται από υπαίτια κατάτμηση μετά το διάταγμα ρυμοτομίας της περιοχής και προϋφίστανται της παραπάνω ημερομηνίας (27.7.1977), όταν προσκυρώνουν καταργούμενη ιδιωτική οδό ή γενικά καταργηθέντα κοινόχρηστο χώρο και δεν αποκτούν πρόσωπο ή εμβαδόν κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής, θεωρούνται οικοδομήσιμα εφόσον αποκτούν τουλάχιστον 5 μ. πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό ή οδό προϋφιστάμενη του έτους 1923 και εγγράφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα τους κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη. πλευρά 5 μ.

6. Τμήματα οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου που δεν επιδέχονται εν όλω ή εν μέρει τακτοποίηση αφαιρούνται αναγκαστικά και προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα. Η προσκύρωση αυτή γίνεται μόνο αν τα γειτονικά οικόπεδα έχουν το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν και η προσκύρωση είναι απόλυτα απαραίτητη για να αποκτήσουν το ισχύον ελάχιστο πρόσωπο κατά τον κανόνα ή, σε περίπτωση που αυτό είναι αδύνατο, κατά παρέκκλιση.

7. Οι διατάξεις της παρ. 6 δεν εφαρμόζονται:

α) αν στα παραπάνω τμήματα υπάρχουν οικοδομές, με την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 300 .

β) αν η έλλειψη του ελάχιστου απαιτούμενου προσώπου των γειτονικών οικοπέδων στα οποία προσκυρώνονται τα παραπάνω τμήματα, οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, μετά την 27.7.1977.

8. Η κατά την παρ. 6 προσκύρωση γίνεται μόνο ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερόμενου.

9. Με την επιφύλαξη της παρ. 5, οι διατάξεις του άρθρου αυτού που ορίζουν ότι οικόπεδο θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο, αν έχει τις ελάχιστες απαιτούμενες κατά παρέκκλιση διαστάσεις εμβαδού και προσώπου, έχουν εφαρμογή μόνο για τα οικόπεδα που υπάγονται στην παρέκκλιση, σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές διατάξεις.

10. Το Δημόσιο και οι δήμοι ή οι κοινότητες, όταν επισπεύδουν την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, αποζημιώνουν και τα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα τμήματα των ρυμοτομούμενων οικοπέδων που απομένουν μετά τη ρυμοτομία, εκτός αν οι ιδιοκτήτες δηλώσουν έως την πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο για τον καθορισμό της προσωρινής τιμής μονάδας ότι δεν επιθυμούν την αποζημίωση. Στην περίπτωση αυτή, τα παραπάνω μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα βαρύνονται με ενδεχόμενη αποζημίωση λόγω παροδιότητας.

11. Σε καμιά περίπτωση δεν επιτρέπεται οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα να χάνουν την ιδιότητα αυτή με την τακτοποίηση.

Άρθρο 304

Σύνταξη πράξης προσκύρωσης-τακτοποίησης

(άρθρο 46 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Οι κατά τα παραπάνω τακτοποιήσεις και προσκυρώσεις ενεργούνται με πράξη της αρμόδιας υπηρεσίας, η οποία ενεργεί με αίτηση των ενδιαφερομένων ή και αυτεπάγγελτα. Στην πράξη αυτή καθορίζονται με πρόχειρο κτηματολογικό διάγραμμα όλα τα ακίνητα που υφίστανται οποιαδήποτε μεταβολή από την τακτοποίηση ή την προσκύρωση και οι μεταβολές αυτές.

2. Για την πρόσκληση των ενδιαφερόμενων ιδιοκτητών, την κοινοποίηση προς αυτούς της πράξης που κυρώθηκε, την υποβολή από αυτούς ενστάσεων κατά της πράξης και την απόφαση του νομάρχη επί της πράξης και των ενστάσεων, εφαρμόζονται αναλόγως οι σχετικές διατάξεις των άρθρων 277 και 279.

3. Σε περίπτωση που για οποιοδήποτε λόγο είναι αδύνατη η σύνταξη της πράξης εφαρμόζεται η διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 277 και αναφέρεται ρητά σε σχετικό πρωτόκολλο αν το αδύνατο οφείλεται στις διατάξεις του άρθρου 301.

4. Εάν η εξακρίβωση των ορίων των μεταξύ των τακτοποιητέων ή προσκυρωτέων ιδιοκτησιών καθίσταται αδύνατη για οποιονδήποτε λόγο, η σύνταξη της πράξης αναβάλλεται μέχρι τον οριστικό καθορισμό αυτών με φροντίδα των ενδιαφερομένων. Για λόγους εξαιρετικής ανάγκης μπορεί να συνταχθεί πράξη και στην περίπτωση αυτή, αφού καθοριστούν προσωρινά από την υπηρεσία τα ακαθόριστα όρια με βάση πληροφορίες.

5. Με π. δ/τα ρυθμίζονται τα σχετικά με τη σύνταξη της πράξης, την αναγνώριση της εξαιρετικής ανάγκης που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο 4 και γενικά η προβλεπόμενη από το άρθρο αυτό διαδικασία.

Άρθρο 305

Διαδικασία καταβολής αποζημίωσης

(άρθρο 47 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Υπόχρεοι για αποζημίωση των ζημιούμενων ιδιοκτητών, από τη μεταβολή που συνεπάγεται στην αξία των ακινήτων η κατά τα παραπάνω τακτοποίηση και προσκύρωση οικοπέδων, είναι οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που ωφελήθηκαν από αυτή την τακτοποίηση και προσκύρωση.

2. Προς κανονισμό των παραπάνω αποζημιώσεων οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν σχετική αίτηση στο μονομελές πρωτοδικείο της περιφέρειας που βρίσκονται τα ακίνητα, με αντίγραφο της κυρωμένης από τον νομάρχη πράξης. Το μονομελές πρωτοδικείο ορίζει προσωρινά τις αποζημιώσεις που πρέπει να καταβληθούν, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. 797/1971, όπως ισχύει.

3. Εάν μέσα σε προθεσμία που ορίζεται στην κυρωτική της πράξης τακτοποίησης απόφαση του νομάρχη, η οποία δεν μπορεί να υπερβεί τους 3 μήνες και για τους διαμένοντες στην αλλοδαπή τους 5 μήνες, από την κοινοποίηση της κατά την παρ. 3 του άρθρου 277 πρόσκλησης, κανείς από τους ενδιαφερόμενους δεν ζητήσει από το αρμόδιο μονομελές πρωτοδικείο τον προσωρινό καθορισμό της κατά τα ανωτέρω αποζημίωσης, θεωρείται ότι αυτός αποδέχεται ότι δεν υπέστη καμία ζημία από την τακτοποίηση ή την προσκύρωση.

4. Για την κατάθεση της προσωρινής αποζημίωσης που ορίστηκε από το μονομελές πρωτοδικείο και την κατάληψη του τακτοποιηθέντος ή προσκυρωθέντος ακινήτου ισχύουν ανάλογα οι διατάξεις του ν.δ. 797/1971. Εάν περάσει άπρακτη η κατά την προηγούμενη παράγραφο προθεσμία, η κατάληψη των ακινήτων ενεργείται οκτώ ημέρες μετά τη λήξη της προθεσμίας αυτής χωρίς καμία διατύπωση. Μετά την κατάθεση της αποζημίωσης ή την άπρακτη παρέλευση της παραπάνω προθεσμίας ο ιδιοκτήτης οφείλει, πριν από την κατάληψη τακτοποιηθέντος ή προσκυρωθέντος, να προβεί στη μεταγραφή της μεταβολής που έγινε με την τακτοποίηση ή την προσκύρωση στην ιδιοκτησία του, με τη σημείωση της κατά τα παραπάνω σχετικής πράξης και της απόφασης του μονομελούς πρωτοδικείου στα βιβλία μεταγραφών. Εάν παραλειφθεί αυτή η διαδικασία, η τακτοποίηση ή προσκύρωση δεν έχει καμία ισχύ. Η παραπάνω μεταγραφή, κάθε φορά που το κρίνει αναγκαίο ο νομάρχης, εκτελείται και αυτεπάγγελτα από το φύλακα των μεταγραφών μετά από κοινοποίηση σ' αυτόν των σχετικών στοιχείων από την αρμόδια υπηρεσία.

5. Τα υφιστάμενα βάρη και περιορισμοί κυριότητας υπέρ τρίτων επί του οικοπέδου που πρέπει να τακτοποιηθεί μετατρέπονται, από την κατά τα παραπάνω κατάθεση της αποζημίωσης ή την άπρακτη παρέλευση της κατά την παράγραφο 3 προθεσμίας, σε προσωπική αγωγή κατά του ιδιοκτήτη του υπόψη οικοπέδου, για αποζημίωση του δικαιούχου για το βάρος ή τον περιορισμό. Από αυτά εξαιρούνται τα υποθηκικά δικαιώματα υπέρ τρίτων, τα οποία μεταφέρονται αυτοδίκαια και με την ίδια τάξη στο τακτοποιηθέν οικόπεδο και ο φύλακας των μεταγραφών οφείλει να κάνει αυτεπάγγελτα τις σχετικές σημειώσεις κατά τη μεταγραφή, σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο.

6. Τα προσκυρωθέντα οικόπεδα περιέρχονται στο νέο κύριο ελεύθερα από οποιαδήποτε βάρη και περιορισμούς

κυριότητας υπέρ τρίτων. Κάθε τέτοιο εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτών μετατρέπεται από την κατάθεση της αποζημίωσης ή την παρέλευση της κατά την παρ. 3 προθεσμίας, σε αξίωση επί του ποσού της αποζημίωσης, κατά τις σχετικές διατάξεις του ν.δ. 797/1971, στην πρώτη περίπτωση, ή σε προσωπική απαίτηση κατά του προηγούμενου ιδιοκτήτη, στη δεύτερη.

7. Οι δικαστικές αποφάσεις δεν μπορούν να τροποποιούν την πράξη που κυρώθηκε από το νομάρχη ως προς την τακτοποίηση ή προσκύρωση των οικοπέδων, που καθορίστηκε με αυτή. Κάθε τυχόν απαίτηση ιδιοκτήτη ακινήτου, για τα μέχρι την τακτοποίηση ή προσκύρωση όρια αυτού, μετά την κύρωση της τακτοποίησης ή προσκύρωσης μετατρέπεται αυτοδίκαια σε χρηματική απαίτηση.

Άρθρο 306

Υπόχρεοι αποζημίωσης

(άρθρο 48 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

Εκείνοι υπέρ των οποίων γίνεται η προσκύρωση μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, είναι υπόχρεοι για την πληρωμή της αποζημίωσης που αναλογεί σ' αυτά, για τα ακίνητα που καταλαμβάνονται από τους χώρους του άρθρου 153 παρ. 1 στοιχείο α΄, κατά τις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) εάν δεν καταβλήθηκε καθόλου η αποζημίωση από τον τέως ιδιοκτήτη του προσκυρωθέντος.

β) εάν η αποζημίωση καταβλήθηκε από τον ιδιοκτήτη πριν από τον καθορισμό των επιτρεπομένων ελάχιστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοδομήσιμων οικοπέδων και από την καταβολή αυτής δεν έγινε από εκείνον που κατέβαλε την αποζημίωση καμία εν ζωή μεταβίβαση της κυριότητας του προσκυρωθέντος.

γ) εάν η αποζημίωση καταβλήθηκε από τον ιδιοκτήτη μετά τον παραπάνω καθορισμό, και από τότε δεν έγινε από αυτόν εν ζωή καμία μεταβίβαση του προσκυρωθέντος οικοπέδου, ούτε υπήρξαν σ' αυτό, μετά την καταβολή της αποζημίωσης, χρησιμοποιήσιμες οικοδομές για διάστημα συνολικά μεγαλύτερο της δεκαετίας.

Άρθρο 307

Ομαδική τακτοποίηση

(άρθρο 49 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο μόνο παρ. 3 ν.δ. 305/1947)

1. Εάν επιβάλλεται από οποιοδήποτε λόγο η ταυτόχρονη τακτοποίηση πολλών παρακείμενων (εφαπτόμενων ή μη) οικοπέδων, μπορεί αυτή να εκτελείται σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις.

2. Ο νομάρχης συνιστά με απόφαση του «Κτηματική Ομάδα», η οποία αποτελείται από τα κτήματα που πρέπει να τακτοποιηθούν και να προσκυρωθούν (δηλαδή τα υπόλοιπα τμήματα που απομένουν από κάθε ιδιοκτησία εντός των οικοδομήσιμων χώρων, μετά την αφαίρεση των τμημάτων που καταλαμβάνονται από χώρους του άρθρου 153 παρ. 1 στοιχείο α΄. Η κτηματική ομάδα καθίσταται νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου από τη δημοσίευση της απόφασης αυτής, εκπροσωπείται από το Δημόσιο ή τον οικείο δήμο ή κοινότητα ή όπως αλλιώς ορίζεται κάθε φορά στην απόφαση και βαρύνεται με την υποχρέωση της πληρωμής των κατά το άρθρο 305 παρ. 1 αποζημιώσεων και την είσπραξη αυτών από τους υποχρέους, σύμφωνα με την ίδια διάταξη. Με την ίδια απόφαση του νομάρχη καθορίζονται τα όρια της κτηματικής ομάδας, ενώ μπορούν να εξαιρούνται από αυτήν ορισμένα ακίνητα που περιλαμβάνονται μέσα στα όρια αυτά, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

3. Εάν κατά την τακτοποίηση, σύμφωνα με το παρόν άρθρο, προκύψει περίπτωση προσκύρωσης μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, τα οποία περιλαμβάνονται στην κτηματική ομάδα που συστήθηκε, αυτή εκτελείται σε συνδυασμό με την τακτοποίηση σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους. Πάντως στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται, μετά από απόφαση του νομάρχη, οποιαδήποτε παρέκκλιση από τις διατάξεις του άρθρου 301, σχετικά με την πρόσκληση των ενδιαφερομένων για διακανονισμό της προσκύρωσης με δική τους φροντίδα.

4. Κατά την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου η κατά το άρθρο 304 πράξη μπορεί να περιορίζεται στον καθορισμό κάθε οικοπέδου, όπως αυτό προκύπτει τελικά μετά την τακτοποίηση και την τυχόν προσκύρωση σ' αυτό άλλων μη οικοδομήσιμων οικοπέδων. Στην περίπτωση αυτή παραλείπεται η ένδειξη των μεταβολών που έγιναν μεταξύ των οικοπέδων της κτηματικής ομάδας, ενώ η απόλυτη μεταβολή που έγινε σε κάθε ένα από αυτά, σε σχέση προς την αρχική του κατάσταση, κρίνεται από την παραβολή της κατάστασης αυτής με την παραπάνω πράξη. Η παραπάνω πράξη πρέπει να συνοδεύεται από επεξηγηματικό υπόμνημα των ωφελειών και ζημιών που επήλθαν σε κάθε ακίνητο (χωρίς εκτίμηση της αξίας τους), που θεωρείται ως αναπόσπαστο στοιχείο της πράξης. Επίσης πρέπει να τη συνοδεύει και η γνωμοδοτική έκθεση της υπηρεσίας που τη συντάσσει, στην οποία περιγράφεται η εκτίμηση των μεταβολών που επήλθαν σε κάθε ακίνητο από τις παραπάνω ωφέλειες και ζημίες. Την έκθεση αυτή λαμβάνει υπόψη του το μονομελές πρωτοδικείο κατά τη διαδικασία του άρθρου 305 και τη μνημονεύει στη σχετική απόφασή του. Πάντως ο τρόπος σύνταξης της πράξης και οι λεπτομέρειες αυτής ρυθμίζονται κάθε φορά με υπουργική απόφαση, ενώ μπορεί να ανατεθεί η σύνταξή της και σε επιτροπή που ορίζεται με την ίδια απόφαση.

Ενστάσεις κατά της πράξης επιτρέπονται μόνον ως προς τα όρια, τις διαστάσεις και τη θέση των οικοπέδων, όπως αυτά ήταν πριν από την πράξη κλπ, καθώς και για παράβαση ή εσφαλμένη εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου και αποκλείεται κάθε ένσταση ή προσφυγή, όποτε αυτή επιτρέπεται, ως προς το τεχνικό μέρος της πράξης (τρόπος τακτοποίησης, διάταξη νέων οικοπέδων, ποσοστό μείωσης και αυξομείωσης αυτού κτλ)

5. Με απόφαση του Υπουργού ρυθμίζονται οι λεπτομέρειες της διαδικασίας του παρόντος άρθρου με βάση τις διατάξεις των άρθρων 304 και 305, οι οποίες ισχύουν και για την περίπτωση του παρόντος άρθρου, και η κτηματική ομάδα μπορεί να υποκαθιστά κατά τη διαδικασία αυτή εν όλω ή μέρει τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες. Την υποκατάσταση αυτή μπορεί να επιβάλει ο Υπουργός υποχρεωτικά με απόφαση του. Πάντως η κατά το άρθρο 305 απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου πρέπει να ορίζει προσωρινά και ιδιαίτερα για κάθε ιδιοκτησία, εκτός των αποζημιώσεων για τις ζημίες που έγιναν στα ακίνητα από την τακτοποίηση και προσκύρωση, και την αξία των ωφελειών που προέκυψαν από τις μεταβολές σ' αυτά. Οι οφειλόμενες μόνον στις μεταβολές που έγιναν στα γήπεδα αποζημιώσεις πρέπει απαραιτήτως να καλύπτουν στο σύνολό τους τις ζημίες που προέκυψαν από τις ίδιες μετα-

βολές. Το ίδιο ισχύει και για κάθε άλλη απόφαση δικαστηρίου για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης.

Άρθρο 308

(άρθρο 50 ν.δ. 17.7./16.8.1923, α.ν. 2486/1940, άρθρο μόνο παρ. 1 και 2 ν.δ. 305/1947)

1. Η κατά το προηγούμενο άρθρο κτηματική ομάδα μπορεί να συνιστάται και για το γενικότερο σκοπό της δίκαιης κατανομής των μεταβολών στην αξία των ακινήτων που θα προκύψουν από την εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου. Στην περίπτωση αυτή στην κτηματική ομάδα, που συνιστάται με τον τρόπο που αναφέρεται στο προηγούμενο άρθρο, περιλαμβάνονται και τα ακίνητα που καταλαμβάνονται από τους χώρους που προβλέπονται στο άρθρο 153 παρ. 1 στοιχείο α΄, δηλαδή των οδών, πλατειών κτλ, αντί δε των διατάξεων των άρθρων 277, 278, 279, 281 και 290, εφαρμόζεται η ακόλουθη διαδικασία:

α) προσδιορίζεται η συνολική επιφάνεια των οικοπέδων της κτηματικής ομάδας που καταλαμβάνονται από τους χώρους του άρθρου 153 παρ. 1 στοιχείο α΄.

β) από την παραπάνω συνολική επιφάνεια για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων υπολογίζεται το γενικό ποσοστό που αναλογεί σε κάθε οικόπεδο της κτηματικής ομάδας. Επιτρέπεται η αυξομείωση του γενικού αυτού ποσοστού λόγω ειδικών συνθηκών, όπως το μέγεθος του οικοπέδου, η μεταβολή της θέσης του οικοπέδου γενικά, οι αυξομειώσεις του προσώπου και του βάθους, η μετάθεση αποκλεισμένου οικοπέδου επί της οδού κτλ. Το παραπάνω ποσοστό και η αυξομείωσή του ρυθμίζεται με τη σχετική πράξη που συντάσσεται.

Μέρος του εμβαδού της κατά την προηγούμενη περίπτωση συνολικής επιφάνειας μπορεί να καταλογιστεί στον οικείο δήμο ή κοινότητα. Η θέση και η έκταση του μέρους αυτού καθορίζονται με την πράξη τακτοποίησης στην περίπτωση κατά την οποία το εμβαδόν του μέρους αυτού δεν πρόκειται να υπερβεί κατά μιάμιση φορά το εμβαδόν που προκύπτει σε βάρος του δήμου ή της κοινότητος από την εφαρμογή των διατάξεων του ν. 5269/1931, καθώς και σε κάθε άλλη περίπτωση που το εμβαδόν αυτού είναι μικρότερο των πέντε χιλιάδων τ.μ. Εάν το εμβαδόν του μέρους αυτού υπερβαίνει την κατά τα παραπάνω μιάμιση φορά, τότε η έκταση και η θέση αυτού καθορίζονται με απόφαση του οικείου νομάρχη. Η θέση του μέρους αυτού συνολικά ή κατά τμήματα μπορεί να καθορίζεται οπουδήποτε μέσα στα όρια της κτηματικής ομάδας, ακόμη και μέσα σε οικοδομήσιμους κατά το εγκεκριμένο σχέδιο χώρους του δήμου ή της κοινότητας, οι οποίοι για την εξόφληση των υποχρεώσεων λόγω ρυμοτομίας, σύμφωνα με την παρ. 3 του παρόντος άρθρου, μειώνονται και κατά το μέρος αυτό, επί πλέον της γενικής μείωσης, που προκύπτει από την εφαρμογή της ακόλουθης περίπτωσης γ΄.

Οι υφιστάμενες στην πραγματικότητα παλαιές οδοί και οι υπόλοιποι κοινόχρηστοι χώροι, οι οποίοι τυχόν περιλαμβάνονται μέσα σε οικοδομικά τετράγωνα, καθώς και όλες οι ιδιωτικές οδοί ή δίοδοι διατίθενται σε κάθε περίπτωση ομαδικής τακτοποίησης για τη δημιουργία των νέων οδών και των υπόλοιπων κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται από το σχέδιο ρυμοτομίας.

γ) Από το εμβαδόν κάθε οικοπέδου της κτηματικής ομάδας αφαιρείται το ποσοστό, που αναλογεί σ' αυτό, σύμφωνα με την προηγούμενη περίπτωση.

δ) Τα ιδανικά υπόλοιπα οικοπέδων της κτηματικής ομάδας που προκύπτουν από την αφαίρεση, σύμφωνα με την προηγούμενη περίπτωση, τακτοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 300.

2. Εάν μερικά από τα ιδανικά υπόλοιπα, που προκύπτουν από την εφαρμογή της περίπτωσης δ΄ της προηγούμενης παραγράφου, έχουν εμβαδόν μικρότερο του καθορισμένου ελάχιστου ορίου οικοπέδων, απαλλοτριώνονται και προσκυρώνονται συνολικά ή τμηματικά το κάθε ένα σε άλλα μικρότερα ή και μεγαλύτερα του ορίου αυτού ιδανικά υπόλοιπα, ανεξάρτητα από τη σχετική θέση των οικοπέδων και με τρόπο ώστε τα εμβαδά που προσκυρώνονται στα μη άρτια οικόπεδα να καλύπτουν το τμήμα που υπολείπεται για να γίνουν άρτια. Πάντως αρχή γίνεται με την προσκύρωση συνολικά ή τμηματικά του μη αρτίου οικοπέδου που έχει το μικρότερο ιδανικό υπόλοιπο και αν αυτό δεν επαρκεί του αμέσως επόμενου και ούτω καθ' εξής μέχρι να είναι αρκετά τα προσκυρούμενα ιδανικά υπόλοιπα μη αρτίων οικοπέδων, για την αποκατάσταση των υπόλοιπων μη αρτίων οικοπέδων σε άρτια. Κατά την προσκύρωση αυτή ισχύει η διάταξη της παρ. 3 του προηγούμενου άρθρου ως προς την προβλεπόμενη παρέκκλιση.

Κατά την προσκύρωση αυτή, καθώς και την τακτοποίηση σύμφωνα με την προηγούμενη περίπτωση δ΄, επιτρέπεται εξαιρετικά και μόνο σε απόλυτη ανάγκη, η εκτίμηση της οποίας ανήκει στην αρμόδια υπηρεσία που συντάσσει την πράξη, παρέκκλιση από την προβλεπόμενη στην παρ. 2 του άρθρου 300 απαγόρευση μεταβολής των οικοπέδων ή των τμημάτων τους που καταλαμβάνονται από οικοδομές, και μόνον εφόσον πρόκειται για παλαιές και ανθυγιεινές οικοδομές, κατά την κρίση της ίδιας όπως παραπάνω υπηρεσίας, και εφόσον όλοι οι ιδιοκτήτες αυτών αποζημιώνονται πλήρως σύμφωνα με την παρακάτω παρ. 4. Επίσης μπορεί, κατά την κρίση της υπηρεσίας που συντάσσει την πράξη, αντί για την προσκύρωση των μη αρτίων, να επιβάλλεται η συνένωση δύο ή και περισσότερων ιδανικών υπολοίπων, που έχουν εμβαδόν μικρότερο του καθορισμένου, σε ένα άρτιο οικόπεδο το οποίο παραχωρείται εξ αδιαιρέτου στους ιδιοκτήτες των παραπάνω μη οικοδομήσιμων ιδανικών υπολοίπων και με ποσοστό εξ αδιαιρέτου ανάλογο προς το εμβαδόν καθενός ιδανικού υπολοίπου. Δεν αποκλείεται επίσης και ο συνδυασμός των διατάξεων της παρούσας παραγράφου, ειδικά στην περίπτωση μη συγκατάθεσης για τη δημιουργία κοινής αδιαίρετης ιδιοκτησίας ενός ή περισσότερων ιδιοκτητών ιδανικών υπολοίπων, η οποία εκδηλώνεται μετά τη σύνταξη της πράξης είτε με ένσταση κατ' αυτής είτε με προσφυγή κατά της κυρωτικής απόφασης. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η τροποποίηση της πράξης με την επ' αυτής απόφαση με σκοπό την προσκύρωση του ιδανικού υπολοίπου εκείνου του ιδιοκτήτη που δεν συγκατατίθεται στη συνένωση σε κοινή ιδιοκτησία.

Εφόσον υπάρχει η παραπάνω συγκατάθεση, τα δημιουργούμενα, κατά τις παραπάνω διατάξεις, εξ αδιαιρέτου συνιδιόκτητα ακίνητα διέπονται από τις διατάξεις περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους και απαγορεύεται ρητά οποιαδήποτε διανομή αυτών είτε δικαστική είτε εξώδικη, η οποία χαρακτηρίζεται με το παρόν αυτοδίκαια άκυρη.

3. Με τη μείωση της επιφάνειας κάθε οικοπέδου της κτηματικής ομάδας, σύμφωνα με την παρ. 1 του παρόντος άρθρου, επέρχεται αυτοδίκαια εξόφληση της υποχρέωσης των ιδιοκτητών καθενός από αυτά, για την απο-

ζημίωση του αναλογούντος μέρους των γηπέδων που βρίσκονται μέσα στα όρια της κτηματικής ομάδας και καταλαμβάνονται από τους χώρους του άρθρου 153 παρ. 1 στοιχείο α΄. Στην περίπτωση που η ύπαρξη οικοδομών αποκλείει την αφαίρεση μέρους ή όλου του ποσοστού που αναλογεί, σύμφωνα με την περίπτωση γ΄ της παρ. 1 του παρόντος άρθρου, η μεν ιδιοκτησία θεωρείται ότι συμμετέχει στην τακτοποίηση, η δε μείωση της επιφάνειας αυτής, κατά το ποσοστό που καθορίστηκε, μετατρέπεται αντίστοιχα εν μέρει ή εν όλω σε υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης, προς την κτηματική ομάδα, ίσης προς την αξία του μη αφαιρεθέντος μέρους ή όλου του ποσοστού, κατά το χρόνο της προσφυγής στο μονομελές πρωτοδικείο.

4. Κατά την τακτοποίηση σύμφωνα με την περίπτωση δ΄ της παρ. 1 του παρόντος άρθρου, οι επερχόμενες οποιεσδήποτε τυχόν μεταβολές στο μέγεθος των ιδανικών υπολοίπων ή στη θέση ή στο σχήμα των οικοπέδων ή στις τυχόν επ' αυτών φυτείες ή εγκαταστάσεις, δηλαδή φρέατα, περιφράγματα, υπονόμους κτλ, που βρίσκονται σε αυτά, καθώς επίσης και οι προσκυρώσεις, σύμφωνα με την παρ. 2, υπόκεινται, ως προς τις αποζημιώσεις, στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 305. Σε περίπτωση όμως κατά την οποία δεν προκύπτει πραγματική ωφέλεια από την πρόσκτηση περιφραγμάτων ή φρεάτων ή υπονόμων κτλ υπέρ εκείνου στον οποίο αυτά αποδίδονται, υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης γι' αυτά είναι ο οικείος δήμος ή η κοινότητα.

5. Η αποζημίωση του ποσοστού εμβαδού που αφαιρέθηκε, σύμφωνα με την περίπτωση γ΄ της παρ. 1 του παρόντος άρθρου, από οικόπεδα των οποίων το υπόλοιπο μετά την αφαίρεση αυτή προσκυρώνεται κατά τις διατάξεις της παρ. 2, καθώς και του ποσοστού που ενδεχομένως αναλογεί στο δήμο ή στην κοινότητα, σύμφωνα με την περίπτωση β΄ της παρ. 1, καθώς και των κάθε είδους οικοδομών ή εγκαταστάσεων κτλ επί ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών, βαρύνει το δήμο ή την κοινότητα.

6. Για τον καθορισμό των αποζημιώσεων που θα καταβληθούν στους ζημιωθέντες ιδιοκτήτες της κτηματικής ομάδας, σύμφωνα με τις παρ. 4 και 5 του παρόντος άρθρου, η αξία των απαλλοτριουμένων ακινήτων υπολογίζεται σύμφωνα με το άρθρο 13 του ν.δ. 797/1971 και στην περίπτωση αυτή ως πράξη κύρωσης της απαλλοτρίωσης θεωρείται η απόφαση σύστασης της κτηματικής ομάδας. Κατά τον ίδιο τρόπο υπολογίζεται και η αποζημίωση που καταβάλλεται συνολικά σε περίπτωση εφαρμογής της παρ. 9 του παρόντος άρθρου.

7. Για τον υπολογισμό της αξίας των ωφελειών που προστίθενται στα τακτοποιηθέντα οικόπεδα της κτηματικής ομάδας, από την εφαρμογή της τακτοποίησης και της ρυμοτομίας, η μεν αξία του αρχικού, πριν την τακτοποίηση ακινήτου, υπολογίζεται όπως ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο, η δε αξία του ακινήτου που προκύπτει μετά την τακτοποίηση, με βάση την ανά μονάδα επιφανείας αξία αυτού, κατά το χρόνο της προσφυγής στο μονομελές πρωτοδικείο για καθορισμό της αξίας.

8. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται αναλόγως και στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου οι σχετικές διατάξεις του προηγούμενου άρθρου. Πάντως, για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, δεν απαιτείται η έκδοση των κανονιστικών π. δ/των και αποφάσεων, που προβλέπονται στα προηγούμενα άρθρα. Στο σχετικό με την πράξη υπόμνημα της παρ. 4 του προηγούμενου άρθρου, καθώς και στη σχετική γνωμοδότηση πρέπει επί πλέον να καθορίζονται και οι υπέρ ορισμένων ομάδων ακινήτων ή και όλης της πόλης τυχόν κοινές ωφέλειες που προκύπτουν και οι αποφάσεις της παρ. 5 του ίδιου άρθρου πρέπει να ορίζουν και την αξία των τελευταίων αυτών ωφελειών. Οι οποιεσδήποτε τυχόν διαφορές, που προκύπτουν από την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, μεταξύ της αξίας των ζημιών και ωφελειών καταβάλλονται και αυτές εν όλω ή εν μέρει από τους ιδιοκτήτες της κτηματικής ομάδας, οι οποίοι ωφελήθηκαν ή από εκείνους που ωφελήθηκαν εκτός αυτής, προς την κτηματική ομάδα, με ποσοστό και τρόπο που καθορίζονται κάθε φορά με αποφάσεις του οικείου νομάρχη, διατίθενται δε με όμοιο τρόπο, και μπορεί να κατανέμονται μεταξύ των ιδιοκτητών αυτών ή και μόνον μεταξύ των κατά τα παραπάνω υποχρέων προς καταβολή αποζημιώσεων. Πάντως, κατά την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, δεν είναι απαραίτητη η κατά την παρ. 5 του προηγούμενου άρθρου εξίσωση των ζημιών και ωφελειών, που οφείλονται μόνον στις μεταβολές στην έκταση των γηπέδων.

9. Κατά την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου η κτηματική ομάδα μπορεί, με απόφαση του νομάρχη, για την επίτευξη του σκοπού που αναφέρεται στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου, να υποδιαιρεθεί και σε περισσότερους ανεξάρτητους οικονομικούς οργανισμούς, κάθε ένας από τους οποίους αποτελείται από τμήματα που έχουν τις ίδιες ή ανάλογες συνθήκες, ως προς την εφαρμογή του σχεδίου και τις συνέπειες απ' αυτήν. Για κάθε οργανισμό από αυτούς εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος άρθρου σύμφωνα με όρους που ρυθμίζονται με την παραπάνω υπουργική απόφαση.

10. Εάν ο ιδιοκτήτης οικοπέδου, που τακτοποιήθηκε ή προέκυψε από την προσκύρωση, αδυνατεί να καταβάλει στην κτηματική ομάδα ή και άλλους δικαιούχους την αποζημίωση για την οποία είναι υπόχρεος από την εν γένει ωφέλεια που απέκτησε το οικόπεδό του, μπορεί αυτό να κριθεί αναγκαστικώς απαλλοτριωτέο υπέρ της κτηματικής ομάδας, με απόφαση του οικείου νομάρχη. Για τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης και τον καθορισμό της αποζημίωσης εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του ν.δ. 797/1971. Η αποζημίωση του ποσοστού, που αφαιρέθηκε κατά την παρ. 1 περίπτωση γ΄ του παρόντος άρθρου, ως προς την οποία ισχύουν αναλόγως οι σχετικές διατάξεις της παρ. 4, καταβάλλεται από την κτηματική ομάδα στον ιδιοκτήτη του απαλλοτριωθέντος. Τα απαλλοτριωθέντα ακίνητα διατίθενται από την κτηματική ομάδα με τρόπο και όρους που ρυθμίζονται κάθε φορά με απόφαση του Υπουργού.

11. Σε περίπτωση επείγουσας ανάγκης, εφαρμόζεται η διαδικασία προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης που ορίζεται στο άρθρο 18Α του ν.δ. 797/1971, όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 34 του ν. 2040/1992. Το επείγον της ανάγκης αναγνωρίζει ο οικείος νομάρχης με την απόφαση που εκδίδει για την σύσταση της Κτηματικής Ομάδας, με την οποία ορίζει και την εφαρμογή της παραπάνω διαδικασίας.

Άρθρο 309

Αναδασμός

(άρθρο 51 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 1 ν.δ. 2934/1954)

1. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις στις οποίες επιβάλλεται η επείγουσα εφαρμογή του σχεδίου μπορεί να ακολουθείται η επόμενη διαδικασία.

2. Ολόκληρη η έκταση που καταλαμβάνεται από την κτηματική ομάδα του προηγούμενου άρθρου (που έχει τον ίδιο σκοπό), με την απόφαση του οικείου νομάρχη περί σύστασης της ομάδας αυτής, θεωρείται απαλλοτριούμενη ως ενιαίο σύνολο υπέρ των ιδιοκτητών ακινήτων, που έχουν περιληφθεί στην ομάδα αυτή, για τη διανομή μεταξύ τους των οικοδομήσιμων χώρων που ορίζονται στην έκταση αυτή από την εφαρμογή του σχεδίου. Κάθε ιδιοκτήτης βαρύνεται, λόγω της παραπάνω απαλλοτρίωσης, με αποζημίωση των υπόλοιπων ιδιοκτητών ίση με την αξία των ακινήτων του, που περιλήφθηκαν στην κτηματική ομάδα.

3. Οι οικοδομήσιμοι χώροι, σύμφωνα με το σχέδιο ρυμοτομίας, της έκτασης της προηγούμενης παραγράφου διαιρούνται σε οικόπεδα τα οποία παραχωρούνται στους παλαιούς ιδιοκτήτες της έκτασης αυτής. Στους ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα που έχουν περιληφθεί στην έκταση της κτηματικής ομάδας έχουν συνολική επιφάνεια μικρότερη των πενήντα (50) τ.μ., επιτρέπεται να μην παραχωρείται νέο οικόπεδο, αλλά να καταβάλλεται σ' αυτούς η νόμιμη αποζημίωση για την απαλλοτρίωση αυτή των ακινήτων τους. Επίσης επιτρέπεται, αντί για την αποζημίωση αυτή, να παραχωρούνται στους παραπάνω ιδιοκτήτες οικόπεδα κατά συνιδιοκτησία εξ αδιαιρέτου με άλλους ιδιοκτήτες ομοίων ακινήτων.

Κατά την παραπάνω διαίρεση σε οικόπεδα και εφόσον τούτο ενδείκνυται από τεχνικούς λόγους ή από την όλη οικονομία της εφαρμογής του σχεδίου ρυμοτομίας, επιτρέπεται να διαμορφώνονται και οικόπεδα που έχουν εμβαδόν ή και πρόσωπο ή και βάθος μικρότερα των τυχόν ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων οικοπέδων, καθώς και οικόπεδα, που βρίσκονται στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων και επικοινωνούν με τους κοινόχρηστους χώρους του σχεδίου με ιδιωτικές διόδους. Όλα τα παραπάνω οικόπεδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα.

Κοινόχρηστοι χώροι που καταργούνται με το σχέδιο ρυμοτομίας, σε όσο μέρος αυτοί εμπίπτουν σε οικοδομήσιμους χώρους, δεν διατίθενται για δημιουργία οικοπέδων του Δημοσίου ή του δήμου, αλλά για δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων του σχεδίου ρυμοτομίας.

Ο τρόπος της παραχώρησης (η οποία μπορεί να εκτελείται απ' ευθείας με συσχέτιση των παλαιών και των νέων ιδιοκτησιών ή με κλήρωση ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο) ρυθμίζεται σε κάθε περίπτωση με απόφαση του οικείου νομάρχη.

4. Για τη διαίρεση και παραχώρηση των παραπάνω οικοπέδων συντάσσεται πράξη αναδασμού που αποτελείται από διάγραμμα με τυχόν απαιτούμενο υπόμνημα, στην οποία εμφαίνονται τα οικόπεδα που παραχωρούνται και σε περίπτωση απ' ευθείας παραχώρησης εκείνους στους οποίους γίνεται η παραχώρηση.

Οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να λάβουν γνώση της πράξης αυτής και να υποβάλουν τυχόν ενστάσεις κατ' αυτής ή σχετικές παρατηρήσεις. Επί της πράξης, των ενστάσεων και των παρατηρήσεων αποφαίνεται αιτιολογημένα ο οικείος νομάρχης κυρώνοντας ή ακυρώνοντας ή τροποποιώντας την πράξη εν όλω ή εν μέρει με την απόφασή του, χωρίς να απαιτείται, σε περίπτωση τροποποίησης, νέα πρόσκληση για να λάβουν γνώση οι ενδιαφερόμενοι. Η απόφαση αυτή είναι οριστική και αμετάκλητη.

Εκείνοι στους οποίους γίνεται η διανομή των οικοπέδων μπορούν να χρησιμοποιήσουν τα παραχωρούμενα οικόπεδα για ανέγερση οικοδομής, από την έκδοση της απόφασης του νομάρχη, ακόμη και πριν από την μεταγραφή των τίτλων, σύμφωνα με την παράγραφο 8 του άρθρου αυτού.

5. Κάθε ιδιοκτήτης των ακινήτων που περιλήφθηκαν στην έκταση της κτηματικής ομάδας, στον οποίο παραχωρείται οικόπεδο, βαρύνεται με την καταβολή αποζημίωσης για δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται από το σχέδιο ρυμοτομίας, ίσης προς ποσοστό επί της όλης αξίας των ακινήτων του στην κτηματική ομάδα. Το ποσοστό αυτό είναι το πηλίκο της διαφοράς, μεταξύ του συνολικού αθροίσματος των επιφανειών όλων των ιδιόκτητων ακινήτων της κτηματικής ομάδας και του συνολικού αθροίσματος των επιφανειών όλων των οικοδομήσιμων χώρων του σχεδίου ρυμοτομίας μέσα στην κτηματική ομάδα, δια του ανωτέρω συνολικού αθροίσματος των επιφανειών των ιδιόκτητων ακινήτων.

Η υποχρέωση αυτή αφαιρείται από την αξία των παλαιών ακινήτων του ιδιοκτήτη, που καθορίζεται και πιστώνεται σ' αυτόν κατά τις επόμενες παραγράφους 6 και 7. Δεν υπόκεινται στην υποχρέωση αυτή ιδιοκτήτες στους οποίους δεν παραχωρούνται οικόπεδα στην περιοχή της κτηματικής ομάδας.

6. Με αίτηση της κτηματικής ομάδας ή του Δημοσίου το μονομελές πρωτοδικείο καθορίζει προσωρινά, κατά τη διαδικασία του ν.δ. 797/1971, τη μεταβολή στην αξία των ακινήτων που έγινε με τον παραπάνω αναδασμό, καθορίζοντας τη συνολική αξία κάθε ακινήτου που περιλήφθηκε (ή κατά το μέρος που περιλήφθηκε) στην έκταση της κτηματικής ομάδας, καθώς και τη συνολική αξία κάθε νέου ακινήτου που προέκυψε από τη διαίρεση σε οικόπεδα σύμφωνα με την παράγραφο 3. Για τον καθορισμό της συνολικής αξίας κάθε οικοπέδου (παλαιού ή νέου) λαμβάνεται υπόψη η έκταση αυτού, που προκύπτει για μεν τα παλαιά οικόπεδα από τα κτηματολογικά στοιχεία, για δε τα νέα από το διάγραμμα διανομής των νέων οικοπέδων κατά την παράγραφο 4 και η ανά μονάδα επιφανείας περισσότερο πιθανολογούμενη αξία αυτού. Αποκλείεται, κατά την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, ο καθορισμός τιμής μονάδας επιφανείας αντί της συνολικής αξίας οικοπέδων.

Η παραπάνω αξία καθορίζεται βάσει των τιμών ακινήτων (παλαιών και νέων) κατά τον χρόνο της αίτησης για τον καθορισμό της. Σε περίπτωση τυχόν καταστροφών από θεομηνία ή άλλα αίτια, που συνεπάγονται αμφιβολίες για την αξία αυτών, λαμβάνεται υπόψη η αξία των ακινήτων κατά το εγγύτερο παρελθόν πριν από τις καταστροφές.

Για την έκταση κάθε παλαιού και νέου οικοπέδου, καθώς και για την περισσότερο πιθανολογούμενη αξία αυτού, ανά μονάδα επιφανείας, ανάλογα με τη θέση ή τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, για τον παραπάνω προσωρινό προσδιορισμό της συνολικής αξίας του συντάσσεται από τον προϊστάμενο της αρμόδιας για την εφαρμογή του σχεδίου υπηρεσίας συμβουλευτική έκθεση προς το μονομελές πρωτοδικείο, στην οποία μνημονεύονται τα συμβόλαια μεταβίβασης ή οποιαδήποτε άλλα επίσημα έγγραφα ή πληροφορίες αρμόδιων αρχών τα οποία έχουν ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη της έκθεσης.

Ομοίως καθορίζεται προσωρινά η αξία του παλαιού ακινήτου που περιλήφθηκε (ή κατά το μέρος που περιλήφθηκε) στην κτηματική ομάδα σε περίπτωση που δεν παραχωρείται νέο ακίνητο αντί για το παλαιό.

Ο προσωρινός καθορισμός των αξιών κατά την εφαρμογή του παρόντος άρθρου αναγνωρίζεται σε κάθε περί-

πτωση ως επείγουσας ανάγκης και εφαρμόζεται η διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 18Α του ν.δ. 797/1971, όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 34 του ν. 2040/1992. Το μονομελές πρωτοδικείο οφείλει να εκδίδει την απόφαση του μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή της σχετικής αίτησης, την οποία πάντως πρέπει να συνοδεύουν κυρωμένο αντίγραφο της πράξης αναδασμού με το συνημμένο σ' αυτήν διάγραμμα και η παραπάνω έκθεση του προϊσταμένου της υπηρεσίας.

Κατά την παραπάνω ενώπιον του μονομελούς πρωτοδικείου διαδικασία επιτρέπεται παρέμβαση κάθε ενδιαφερομένου χωρίς κοινοποίηση ιδιαίτερου δικόγραφου παρέμβασης.

7. Μέσα σε τρεις μήνες από την έκδοση της κατά τα παραπάνω απόφασης του μονομελούς πρωτοδικείου δικαιούνται οι ενδιαφερόμενοι να ζητήσουν τον οριστικό καθορισμό της μεταβολής στην αξία των ακινήτων λόγω αναδασμού με προσφυγή ενώπιον του αρμόδιου πρωτοδικείου κατά την τακτική διαδικασία. Όταν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, η μεταβολή των αξιών που καθορίστηκε με την απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου καθίσταται οριστική.

8. Μετά την κατά την παράγραφο 6 έκδοση της απόφασης του μονομελούς πρωτοδικείου παρακατατίθενται οι καθορισθείσες αποζημιώσεις και εκδίδονται από την κτηματική ομάδα τίτλοι ιδιοκτησίας (παραχωρητήρια), υπέρ εκείνων προς τους οποίους παραχωρούνται τα νέα ακίνητα, για το παραχωρούμενο στον καθένα ακίνητο. Οι τίτλοι αυτοί μεταγράφονται με επιμέλεια των ενδιαφερομένων.

Η μεταγραφή μπορεί να ενεργείται και με επιμέλεια της κτηματικής ομάδας ή της αρμόδιας υπηρεσίας για την εφαρμογή του σχεδίου.

9. Η απόδοση προς τους δικαιούχους των παραπάνω αποζημιώσεων που παρακατατέθηκαν ενεργείται με εντολή της κτηματικής ομάδας, με βάση την εγγραφή στον κτηματολογικό πίνακα, κατά την παρ. 12 του παρόντος άρθρου, χωρίς άλλη διαδικασία για αναγνώριση του δικαιούχου.

10. Σε περίπτωση που αμφισβητηθεί η κυριότητα ή η επικαρπία ακινήτου που περιλήφθηκε στην κτηματική ομάδα, με άσκηση ένστασης κατά του κτηματολογικού πίνακα ή διαγράμματος, σύμφωνα με την παρ. 12 του παρόντος άρθρου, μέσα στην ανατρεπτική προθεσμία που τάσσεται από την παράγραφο αυτή, δεν χορηγείται ο τίτλος του νέου ακινήτου του τυχόν αντιστοιχούντος εν όλω ή εν μέρει προς το διεκδικούμενο παλαιό, ούτε καταβάλλεται η αποζημίωση που τυχόν καθορίστηκε, παρά μόνο μετά τη δικαστική αναγνώριση του δικαιούχου. Ο ενιστάμενος πάντως υποχρεούται στην κατάθεση της κατά νόμο αγωγής, άλλως η ένσταση είναι απαράδεκτη.

11. Οι ενυπόθηκοι δανειστές διατηρούν τα δικαιώματα τους, για εγγραφή αντίστοιχης υποθήκης ή προσημείωσης με την ίδια όπως και προηγουμένως σειρά, στα παραχωρηθέντα στον οφειλέτη ακίνητα, μέσα σε ένα έτος από την παραπάνω μεταγραφή. Η παρέλευση του έτους απράκτου έχει συνέπεια την απόσβεση κάθε δικαιώματος προτεραιότητας.

12. Ο τρόπος της εξακρίβωσης της θέσης, των διαστάσεων και της νομικής μορφής των ακινήτων που έχουν υπαχθεί στην κτηματική ομάδα ενεργείται σύμφωνα με τα ρυθμιζόμενα κάθε φορά με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Η ίδια απόφαση καθορίζει τα σχετικά με τις προσκλήσεις των ενδιαφερομένων, τις δημοσιεύσεις, προθεσμίες, ενστάσεις κτλ.

13. Εάν κάποιος από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων που περιλήφθηκαν στην κτηματική ομάδα, δεν ζήτησε εμπρόθεσμα για οποιοδήποτε λόγο να επανορθωθεί εγγραφή στον κτηματολογικό πίνακα, κατά την παρ. 12 του άρθρου αυτού, που τυχόν παραλείφθηκε ή έγινε εσφαλμένα, θεωρείται ότι παραιτήθηκε από το δικαίωμα του να λάβει νέο ακίνητο και διατηρεί μόνο δικαίωμα αποζημίωσης κατά της κτηματικής ομάδας, και κατά του Δημοσίου αν αυτή δεν υφίσταται ή δεν διαθέτει πόρους.

14. Η κτηματική ομάδα έχει, με βάση τις αποφάσεις που εκδίδονται υπέρ αυτής από το μονομελές πρωτοδικείο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6, δικαίωμα εγγραφής υποθήκης στα παραχωρηθέντα ακίνητα των ιδιοκτητών κατά των οποίων εκδόθηκαν οι αποφάσεις αυτές.

15. Με κοινές αποφάσεις του αρμόδιου Υπουργού και του Υπουργού Οικονομικών μπορεί να ορίζεται ότι οι αποζημιώσεις που καθορίζονται σύμφωνα με τις παρ. 6 και 7 και βαρύνουν την κτηματική ομάδα, καθώς και οι οποιασδήποτε φύσης δαπάνες λειτουργίας της κτηματικής ομάδας (δικαστικά έξοδα, αμοιβές πληρεξούσιων δικηγόρων ή άμισθων υποθηκοφυλάκων, κοινοποιήσεις, δημοσιεύσεις, εγγραφές στα βιβλία μεταγραφών κτλ) βαρύνουν το Δημόσιο και καταβάλλονται απ' αυτό και ότι οι αποζημιώσεις υπέρ της κτηματικής ομάδας που ορίζονται, σύμφωνα με τις ίδιες παραγράφους, καταβάλλονται προς το Δημόσιο.

Η παρούσα παράγραφος ισχύει είτε πρόκειται για εφαρμογή του άρθρου αυτού είτε για ομαδική τακτοποίηση κατά τα άρθρα 307 και 308.

16. Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού μπορεί να ρυθμίζονται σε κάθε περίπτωση οι λεπτομέρειες και οι όροι της εφαρμογής του άρθρου αυτού, το οποίο μπορεί να εφαρμόζεται σε συνδυασμό με άλλες συναφείς με την εφαρμογή σχεδίων διατάξεις του.

17. Η κατά τα ανωτέρω ομαδική τακτοποίηση (αναδασμός) όλης της περιοχής της κτηματικής ομάδας μπορεί να ενεργείται με απόφαση του οικείου νομάρχη ξεχωριστά κατά ζώνες με ανάλογη εφαρμογή των παραπάνω για κάθε ζώνη.

Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται να ορίζεται με απόφαση του οικείου νομάρχη ότι η επιβάρυνση κατά την παρ. 5 του άρθρου αυτού γίνεται με την ίδια αναλογία για όλες τις ζώνες, και γι' αυτό λαμβάνεται υπόψη η συνολική έκταση και το εμβαδόν των οικοδομικών τετραγώνων όχι κάθε ζώνης αλλά όλης της περιοχής της κτηματικής ομάδας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΟΙ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥΣ ΣΚΟΠΟΥΣ

Άρθρο 310

Υποχρέωση δημιουργίας χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων (ΧΣΑ)

(άρθρο 1 ν. 960/1979, άρθρο 1 ν. 1221/1981)

1. Για την ανέγερση των κτιρίων επιβάλλεται η εκπλήρωση των κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου υποχρεώσεων για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων.

Από τις παραπάνω υποχρεώσεις απαλλάσσονται:

α) Ανεγειρόμενα νέα κτίρια ή προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια για τα οποία έχει εκδοθεί μέχρι την 25.8.1979 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 960/1979) νόμιμα οικοδομική άδεια χωρίς την επιβολή των υποχρεώσεων του κεφαλαίου αυτού. Το συνολικό εμβαδόν των νέων κτιρίων ή προσθηκών που απαλλάσσονται από τις υποχρεώσεις του κεφαλαίου αυτού μπορεί να φθάνει μέχρι το όριο των 200 τ.μ., όπως ειδικότερα ορίζεται από τα π. δ/τα των παραγράφων 7 και 8 του παρόντος άρθρου.

β) Τα παραδοσιακά κτίρια που αναστηλώνονται, εφόσον με την αναστήλωση το κτίριο επαναφέρεται στην αρχική του μορφή.

γ) Τα κτίρια που ανεγείρονται σε οικισμούς ή τμήματά τους που χαρακτηρίζονται παραδοσιακοί και για τα οποία έχουν θεσπιστεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και προστασίας.

δ) Κτίρια που κρίθηκαν κατεδαφιστέα εν όλω ή εν μέρει λόγω σεισμών, εφόσον ανακατασκευάζονται με την ίδια επιφάνεια και για την ίδια χρήση.

2. Οι υποχρεώσεις του κυρίου ή των συγκυρίων του ακινήτου σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο είναι δυνατό να εκπληρώνονται εν όλω ή εν μέρει:

α) με τη δημιουργία στο οικόπεδο, στο οποίο βρίσκεται το κτίριο, των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων που απαιτούνται σε στεγασμένους ή υπαίθριους χώρους.

β) αα. με την απόκτηση κατά κυριότητα, των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων που απαιτούνται, σε στεγασμένους χώρους άλλου ακινήτου που δημιουργούνται μετά την 1.1.1981 και οι οποίες αποτελούν διαιρεμένες ιδιοκτησίες, και

ββ. με τη διαμόρφωση των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων που απαιτούνται σε υπαίθριους χώρους άλλου ιδιόκτητου γηπέδου.

Οι χώροι στάθμευσης των περιπτώσεων αα και ββ πρέπει να βρίσκονται σε κατάλληλο ακίνητο σε απόσταση όχι μεγαλύτερη των 800 μ. από το κτίριο που εξυπηρετείται. Η απόσταση μετράται σε νοητή ευθεία γραμμή, μεταξύ των δύο πλησιέστερων σημείων των ακινήτων.

Στις παραπάνω περιπτώσεις α και β ο κύριος των χώρων στάθμευσης συντάσσει ενώπιον συμβολαιογράφου δήλωση που μεταγράφεται στα βιβλία μεταγραφών ότι οι θέσεις αυτές τίθενται, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, στην εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου κτιρίου ή διαιρεμένων ιδιοκτησιών αυτού.

Επιτρέπεται η χρήση υπαίθριων χώρων σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην επόμενη παράγραφο 3, καθώς και η αυτοτελής μεταβίβαση στεγασμένων χώρων σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του παρόντος άρθρου. Επίσης επιτρέπεται η αντικατάσταση του κατά την παρούσα περίπτωση εξασφαλιζόμενου χώρου στάθμευσης με εξασφάλιση, υπέρ του κτιρίου που εξυπηρετείται από το χώρο αυτό, άλλου χώρου με τις ειδικότερες προϋποθέσεις των περιπτώσεων α και β της παραγράφου αυτής.

γ) Με καταβολή χρηματικής εισφοράς ανάλογα με τις απαιτούμενες για το εξυπηρετούμενο κτίριο θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων. Η εισφορά αυτή που υπολογίζεται σύμφωνα με το άρθρο 314, καταβάλλεται ως συμμετοχή για την κατασκευή δημόσιας χρήσης χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 315.

3. Η εκπλήρωση των υποχρεώσεων της παραπάνω παραγράφου 2 αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Χώροι στάθμευσης που έχουν δημιουργηθεί σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο δεν μπορεί να χρησιμοποιηθούν για έκδοση οικοδομικής άδειας και για άλλο εκτός από το εξυπηρετούμενο κτίριο, εκτός αν: α) προκειμένου για υπαίθριους χώρους εξασφαλιστεί η αντικατάσταση των χώρων αυτών με την εφαρμογή των περιπτώσεων α και β της προηγούμενης παραγράφου ή καταβληθεί εισφορά, σύμφωνα με την περίπτωση γ της ίδιας παραγράφου. Η εισφορά είναι αντίστοιχη με τους υπόψη χώρους στάθμευσης και υπολογίζεται κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας του νέου κτιρίου που θα εξυπηρετηθεί και β) προκειμένου για στεγασμένους χώρους αντικατασταθούν από άλλους χώρους, όπως ειδικότερα ορίζεται στις περιπτώσεις α και β της προηγούμενης παραγράφου.

Είναι δυνατό να κατασκευαστούν και μηχανικοί χώροι στάθμευσης (που λειτουργούν αποκλειστικά με μηχανικό τρόπο τοποθέτησης των αυτοκινήτων σε θέση στάθμευσης) εφόσον εφοδιαστούν με σχετική μηχανολογική άδεια.

4. Σε περίπτωση ανέγερσης κτιρίου από εργολήπτη, έναντι αντιπαροχής, οι υποχρεώσεις της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου μπορεί να εκπληρώνονται είτε από τον κύριο ή τους συγκύριους του ακινήτου είτε από τον εργολήπτη.

5. Εάν από την αρχή ή μεταγενέστερα το κτίριο στο οποίο βρίσκονται οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης υπαχθεί στο σύστημα της διαιρεμένης ιδιοκτησίας, κάθε θέση στάθμευσης αποτελεί διαιρεμένη ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτή, καθώς και στην περίπτωση β (αα) της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου επιτρέπεται η αυτοτελής μεταβίβαση της κυριότητας των διαιρεμένων ιδιοκτησιών στους χώρους στάθμευσης σε οποιονδήποτε, ακόμα και αν αυτός δεν έχει σχέση με το εξυπηρετούμενο ακίνητο. Πάντως στις περιπτώσεις αυτές τηρούνται οι διατάξεις της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου. Οι τυχόν δημιουργούμενες θέσεις στάθμευσης στον ελεύθερο ισόγειο χώρο του κτιρίου, όταν αυτό κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (PILOTIS) σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, δεν μπορεί να αποτελέσουν διαιρεμένες ιδιοκτησίες.

6. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής των διατάξεων των προηγουμένων παραγράφων 2 έως και 5.

7. Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ, καθορίζεται, για περιοχές μέσα στη Μείζονα Περιοχή Πρωτευούσης, το συνολικό εμβαδό των νέων κτιρίων ή προσθηκών που απαλλάσσονται από τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου με βάση τη χρήση, τη θέση και το μέγεθός τους, καθώς και τις εν γένει κυκλοφοριακές, πολεοδομικές και οικονομικές συνθήκες των περιοχών αυτών.

8. Με όμοιο π. δ/γμα που εκδίδεται με τη διαδικασία και τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου καθορίζονται, για τις περιοχές της παραγράφου 2 του άρθρου 311, τα ανώτατα και κατώτατα όρια του συνολικού εμβαδού των νέων κτιρίων ή προσθηκών που απαλλάσσονται από τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.

Με τις νομαρχιακές αποφάσεις της παραγράφου 4 του άρθρου 311 καθορίζεται πρόσθετα και το συνολικό εμβαδόν των νέων κτιρίων ή προσθηκών που απαλλάσσονται,

μέσα στα καθοριζόμενα από το προεδρικό διάταγμα της παραγράφου αυτής όρια.

9. Με τα π. δ/τα των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 311 ή τις αποφάσεις της παραγράφου 4 του ίδιου άρθρου είναι δυνατό, μετά από εκτίμηση των κυκλοφοριακών και πολεοδομικών συνθηκών, να αποκλείεται, εν μέρει ή εν όλω, η εφαρμογή των περιπτώσεων β και γ της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, στις περιπτώσεις κτιρίων που δεν χρησιμοποιούνται αμιγώς για κατοικία και τα οποία λόγω της χρήσης τους προκαλούν αυξημένη κίνηση οχημάτων, καθώς επίσης και στις περιπτώσεις μεγάλων συγκροτημάτων που προορίζονται για κατοικίες.

Άρθρο 311

Εξουσιοδότηση για καθορισμό όρων δημιουργίας ΧΣΑ

(άρθρο 2 ν. 960/1979, άρθρα 2 και 6 παρ. 2 και 3 ν. 1221/1981, άρθρο 29 παρ. 12 εδάφιο πρώτο ν. 1577/1985, άρθρο 13 παρ. 8 ν. 1647/1986)

1. Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ καθορίζονται, για περιοχές μέσα στη Μείζονα Περιοχή Πρωτευούσης, ο απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης και τα σχετικά με την αναγωγή τους σε επιφάνεια χώρου στάθμευσης. Ο παραπάνω καθορισμός γίνεται, κατά κατηγορίες οχημάτων, ανά κτίριο ή διαιρεμένη ιδιοκτησία του, με βάση τη χρήση και τη θέση των κτιρίων, το μέγεθός τους, καθώς και τις εν γένει κυκλοφοριακές, πολεοδομικές και οικονομικές συνθήκες των περιοχών αυτών.

2. Με όμοια π. δ/τα που εκδίδονται κατά τη διαδικασία και τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου καθορίζονται ανώτατα και κατώτατα όρια του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης και για τις άλλες πόλεις ή οικισμούς, με ή χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, ή τμήματά τους ή κτίρια που ανεγείρονται εκτός ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός νομίμως υφιστάμενων οικισμών. Κατά την τυχόν τροποποίηση των διαταγμάτων αυτών δεν μπορεί να μειώνονται τα ανώτατα και κατώτατα όρια του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης οχημάτων που καθορίζονται στο άρθρο 321.

3. Με π. δ/τα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ, καθώς και του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή ύστερα από πάροδο άπρακτης μηνιαίας προθεσμίας από τότε που ζητήθηκε η τελευταία αυτή γνώμη, είναι δυνατό να απαγορεύεται, για τις κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου καθοριζόμενες περιοχές, εν όλω ή εν μέρει, η δημιουργία χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων σε περιοχές ή τμήματά τους ή συγκεκριμένες οδούς και πλατείες ή μεμονωμένα οικόπεδα για λόγους χρήσης, εμβαδού και διαστάσεών τους ή γιατί το επιβάλλουν λόγοι πολεοδομικοί, κυκλοφοριακοί, αισθητικοί και προστασίας περιβάλλοντος. Με τα ίδια π. δ/τα είναι δυνατό να επιβάλλονται υποχρεώσεις ως προς το είδος του χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων (στεγασμένου υπέργειου ή υπόγειου ή υπαίθριου), ανάλογα με τις παραπάνω πολεοδομικές και λοιπές συνθήκες της περιοχής, καθώς και να ρυθμίζεται κάθε σχετικό θέμα.

4. Με αποφάσεις του οικείου νομάρχη, που εκδίδονται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή ύστερα από πάροδο άπρακτης μηνιαίας προθεσμίας από τότε που ζητήθηκε αυτή, ορίζονται, για κάθε οικισμό ή τμήμα του ή συγκεκριμένες οδούς και πλατείες ή μεμονωμένα οικόπεδα ή εκτός οικισμού περιοχές ή τμήματα ή θέσεις αυτών, ο εντός των ορίων των κατά τα παραπάνω διαταγμάτων απαιτούμενος αριθμός των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων, οι ειδικότερες θέσεις στις οποίες απαγορεύεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια εφαρμογής του παρόντος άρθρου που δεν καθορίζεται ειδικά για την εν λόγω περιοχή από τα διατάγματα της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου. Το περιεχόμενο των αποφάσεων του νομάρχη, η διαδικασία έκδοσης και κάθε σχετική λεπτομέρεια καθορίζονται ειδικότερα με τα ίδια παραπάνω διατάγματα. Κατά την έκδοση των παραπάνω αποφάσεων λαμβάνονται υπόψη για κάθε περίπτωση οι κυκλοφοριακές, πολεοδομικές, αισθητικές και λοιπές τοπικές συνθήκες, καθώς και οι συνθήκες προστασίας περιβάλλοντος.

Άρθρο 312

Ειδικές περιπτώσεις, εισφορά, κυρώσεις

(άρθρο 3 ν. 960/1979, άρθρο 3 ν. 1221/1981)

1. Σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος ή κατ' επέκταση σε υπάρχον την 25.8.1979 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 960/1979) κτίριο, οι θέσεις στάθμευσης υπολογίζονται με βάση την επιφάνεια προσθήκης του κτιρίου, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα από τα διατάγματα του άρθρου 311.

2. Στις περιπτώσεις ακινήτων που εμπίπτουν στις απαγορεύσεις δημιουργίας χώρων στάθμευσης, όπως αυτές καθορίζονται από τα π. δ/τα της παραγράφου 3 του άρθρου 311 και τις αποφάσεις της παραγράφου 4 του ίδιου άρθρου 311, είναι δυνατό να εφαρμόζεται η περίπτωση β ή γ της παραγράφου 2 του άρθρου 310. Κατά την εφαρμογή της περίπτωσης γ καταβάλλεται μειωμένη εισφορά, όπως ειδικότερα ορίζεται από το άρθρο 314.

3. Επίσης μειωμένη εισφορά καταβάλλεται στις περιπτώσεις:

α) Ακινήτων που πληρούν μία από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

Ελάχιστο πρόσωπο 8 μ.

Ελάχιστο βάθος 10 μ.

Ελάχιστο εμβαδόν 200 τ.μ.

β) Ακινήτων που δεν έχουν πρόσωπο σε οδούς με πλάτος μεγαλύτερο των 7.50 μ ή με κλίση μικρότερη του 15 %.

γ) Προσθηκών καθ' ύψος σε υπάρχοντα την 25.8.1979 κτίρια ή κτίρια για τα οποία εκδόθηκε νόμιμα οικοδομική άδεια χωρίς την επιβολή των κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου υποχρεώσεων.

δ) Προσθηκών κατ' επέκταση σε υπάρχοντα την 25.8.1979 κτίρια με την προϋπόθεση ότι το τμήμα του οικοπέδου που απομένει, μετά την αφαίρεση της καλυπτόμενης από το υπάρχον κτίριο επιφάνειας, υπάγεται στις περιπτώσεις α και β της παραγράφου αυτής.

ε) Μεταβολής της χρήσης σε υπάρχοντα την 25.8.1979 κτίρια ή σε τμήμα τους.

στ) Σε προσθήκες κατ' επέκταση σε υπάρχοντα την 25.8.1979 κτίρια ή σε νέα κτίρια, σε ό,τι αφορά μόνο διαιρεμένες κάθετες ιδιοκτησίες σε περισσότερα από ένα αυτοτελή κτίρια, κατά τις διατάξεις του ν. δ/τος 1024/1971, που έχουν συσταθεί νόμιμα πριν από την 25.8.1979. Η καταβολή της μειωμένης εισφοράς στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται μόνο εάν το τμήμα του όλου οικοπέδου, που

κατά την πράξη σύστασης των διαιρεμένων ιδιοκτησιών προορίζεται για αποκλειστική χρήση της συγκεκριμένης κάθετης ιδιοκτησίας, πληροί τις προϋποθέσεις μίας τουλάχιστον από τις παραπάνω α, β, γ, δ και ε περιπτώσεις.

4. Η μειωμένη εισφορά των περιπτώσεων της παραγράφου 3 καταβάλλεται από τους υπόχρεους εφόσον αυτοί δεν εφαρμόζουν κατά την κρίση τους την περίπτωση α ή β της παραγράφου 2 του άρθρου 310.

5. Σε περίπτωση μεταβολής της χρήσης των κτιρίων ή τμήματός τους που συνεπάγεται αύξηση των απαιτούμενων από τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου θέσεων στάθμευσης, επιβάλλεται η δημιουργία των επί πλέον θέσεων στάθμευσης για να επιτραπεί από την πολεοδομική υπηρεσία η νέα χρήση. Οι παραβάτες τιμωρούνται κατά τις διατάξεις του άρθρου 458 του Ποινικού Κώδικα και υπόκεινται σε πρόστιμο ίσο προς το τριπλάσιο της εισφοράς που αντιστοιχεί στις παραπάνω επί πλέον θέσεις στάθμευσης κατά το χρόνο της επιβολής του προστίμου. Για το πρόστιμο αυτό εφαρμόζονται κατά τα λοιπά οι διατάξεις της επόμενης παραγράφου 6. Στην περίπτωση της παρούσας παραγράφου όταν πρόκειται για χρήσεις που απαιτείται, κατά τις οικείες διατάξεις, η χορήγηση άδειας οποιασδήποτε αρχής, η άδεια αυτή δεν χορηγείται χωρίς την εκπλήρωση των υποχρεώσεων για δημιουργία των θέσεων στάθμευσης.

6. Για την αυθαίρετη μεταβολή χρήσης των κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, οι παραβάτες τιμωρούνται κατά τις διατάξεις του άρθρου 458 του Ποινικού Κώδικα και υπόκεινται στην επιβολή προστίμου ίσου προς το τριπλάσιο της κατά το άρθρο 314 εισφοράς που αντιστοιχεί στον υπόψη χώρο στάθμευσης, κατά το χρόνο επιβολής του προστίμου. Το πρόστιμο επιβάλλεται με πράξη της αρμόδιας για τη συγκεκριμένη θέση του ακινήτου οικονομικής αρχής, ύστερα από έκθεση αρμόδιου υπαλλήλου της, με την οποία διαπιστώνεται η μεταβολή της χρήσης. Τυχόν απαιτούμενα τεχνικά στοιχεία μπορεί να ζητηθούν από τις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες. Για τη βεβαίωση και είσπραξη του προστίμου και την επίλυση των διαφορών λόγω της επιβολής του, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της νομοθεσίας για τη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων.

7. Τιμωρείται, κατά τις διατάξεις του άρθρου 34 παράγραφος 10 του Κώδικα Οδικής Κυκλοφορίας (ν. 2094/1992) με πρόστιμο δεκαπλάσιο του προβλεπόμενου από τις διατάξεις του νόμου αυτού, όποιος καταλαμβάνει αυθαίρετα χώρο στάθμευσης που προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, εφόσον υπάρχει σχετική σήμανση του χώρου αυτού.

Άρθρο 313

ΧΣΑ σε υπάρχοντα κτίρια

(άρθρο 4 ν. 960/1979)

1. Είναι δυνατό να επιβάλλεται, σύμφωνα με τους ορισμούς των άρθρων 310 και 311, η υποχρέωση για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και σε υπάρχοντα πριν από την 25.8.1979 κτίρια που βρίσκονται εντός ή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, εφόσον τα κτίρια αυτά, λόγω της χρήσης τους, προκαλούν αυξημένη κίνηση οχημάτων, από την οποία παρακωλύεται η κυκλοφορία ή εν γένει η λειτουργικότητα της περιοχής ή θίγεται αισθητά το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον. Η εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής ενεργοποιείται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση με π. δ/τα που εκδίδονται κατά τη διαδικασία των διατάξεων του άρθρου 154. Η έκδοση των διαταγμάτων αυτών γίνεται ύστερα από έκθεση των αρμόδιων πολεοδομικών υπηρεσιών με την οποία διαπιστώνεται η συνδρομή των παραπάνω προϋποθέσεων εφαρμογής της παραγράφου αυτής.

2. Με τα π. δ/τα της προηγούμενης παραγράφου καθορίζεται κάθε άλλη σχετική υποχρέωση των κυρίων ή συγκυρίων ή αυτών που έχουν την εκμετάλλευση του κτιρίου, τάσσεται προθεσμία για την εκπλήρωση από τους ενδιαφερόμενους των παραπάνω υποχρεώσεων και ρυθμίζεται εν γένει κάθε λεπτομέρεια εφαρμογής του παρόντος άρθρου. Όταν παρέλθει άπρακτη η παραπάνω τασσόμενη προθεσμία επιβάλλεται κατά των υποχρέων η διακοπή χρήσης καθώς και η ποινή και το πρόστιμο της παραγράφου 6 του άρθρου 312.

Άρθρο 314

Υπολογισμός και είσπραξη εισφοράς

(άρθρο 5 ν. 960/1979, άρθρο 4 ν. 1221/1981)

1. Η εισφορά της περίπτωσης γ της παραγράφου 2 του άρθρου 310 υπολογίζεται με βάση το συνολικό αριθμό των απαιτούμενων για το κτίριο που ανεγείρεται θέσεων στάθμευσης. Ο συνολικός αυτός αριθμός μειώνεται κατά τον αριθμό θέσεων που εξασφαλίζονται κατά τις περιπτώσεις α και β της ίδιας παραγράφου 2 του άρθρου 310.

2. Το ποσό της εισφοράς ανά θέση στάθμευσης ιδιωτικής χρήσης επιβατικού αυτοκινήτου υπολογίζεται σε δραχμές, με βάση την αξία της γης ανά τετραγωνικό μέτρο γηπέδου, στο οποίο βρίσκεται το κτίριο και ανάλογα με το συντελεστή δόμησης που ισχύει στο υπόψη γήπεδο, ως εξής:

α) Για συντελεστή δόμησης μικρότερο ή ίσο με τον αριθμό ένα (1) η ανά θέση στάθμευσης εισφορά καθορίζεται ίση με την αξία του τετραγωνικού μέτρου γης πολλαπλασιαζόμενη με την απαιτούμενη για μία θέση στάθμευσης επιφάνεια, εκφρασμένη σε απόλυτο αριθμό, όπως η επιφάνεια αυτή ορίζεται ειδικότερα από τα π. δ/τα των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 311.

β) Για συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του ένα (1) η ανά θέση στάθμευσης εισφορά καθορίζεται όπως στην παραπάνω περίπτωση (α) και διαιρείται το προκύπτον ποσό με τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης.

3. Σε ακίνητα που εφαρμόζεται η καταβολή μειωμένης εισφοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, η εισφορά αυτή καθορίζεται στο ένα τέταρτο (1/4) της εισφοράς που προκύπτει από την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου.

4. Η εισφορά εισπράττεται ως δημόσιο έσοδο, αποδίδεται στο ΕΤΕΡΠΣ, διατίθεται όπως ειδικότερα ορίζεται στο επόμενο άρθρο 315, βαρύνει το πρόσωπο στο όνομα του οποίου εκδίδεται η οικοδομική άδεια και επιστρέφεται σε περίπτωση μη εκτέλεσης, για οποιοδήποτε λόγο, των εργασιών που προβλέπονται από την άδεια αυτή.

5. Η εισφορά υπολογίζεται, κατά τις παραγράφους 1 και 2 του παρόντος άρθρου, με βάση την αξία της γης, κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, όπως αυτή λαμβάνεται υπόψη κατά τις διατάξεις περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων. Η εισφορά, η οποία προκύπτει από την αξία γης που δηλώνει ο αιτών, καταβάλλεται στο δημόσιο ταμείο υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και αποδίδεται σε αυτό εντός τρι-

μήνου το αργότερο. Η σχετική δήλωση απευθύνεται στην οικονομική αρχή που είναι αρμόδια για τη φορολογία μεταβίβασης του ακινήτου, λόγω της θέσης του. Η ίδια οικονομική αρχή είναι αρμόδια για τον προσδιορισμό (προσωρινό και οριστικό) της αγοραίας αξίας και για τη βεβαίωση της διαφοράς που προκύπτει ύστερα από έλεγχο της δηλωθείσας αξίας της γης με βάση τα στοιχεία, ως προς τον απαιτούμενο αριθμό θέσεων στάθμευσης, που σημειώνονται στη δήλωση του ενδιαφερομένου από την αρμόδια για την έκδοση της οικοδομικής άδειας πολεοδομική υπηρεσία. Για τη βεβαίωση και είσπραξη της εισφοράς και για την επίλυση των διαφορών που προκύπτουν από την επιβολή αυτή εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της νομοθεσίας για τη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων. Η βεβαιούμενη διαφορά εισφοράς εισπράττεται από τα δημόσια ταμεία σύμφωνα με τις περί δημόσιων εσόδων κείμενες διατάξεις και αποδίδεται το αργότερο εντός τριμήνου στο ΕΤΕΡΠΣ.

6. Για τη βεβαίωση και είσπραξη από τα δημόσια ταμεία της εισφοράς που επιβάλλεται από τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου εφαρμόζονται οι διατάξεις του β. δ/τος 757/1969 και του ν. δ/τος 356/1974.

7. Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων είναι δυνατό να ρυθμίζονται όλα τα θέματα τα οποία ανάγονται στη βεβαίωση, είσπραξη και απόδοση της εισφοράς.

Άρθρο 315

Δημιουργία σταθμών αυτοκινήτων ή προαιρετικών ΧΣΑ

(άρθρο 6 παρ. 1 έως 8 ν. 960/1979, άρθρο 5 ν. 1221/1981, άρθρο 97 παρ. 1 ν. 1892/1990, άρθρο 8 παρ. 7 πλην τελ. εδαφίου ν. 2052/1992)

1. Το κατά τις διατάξεις του προηγούμενου άρθρου έσοδο του ΕΤΕΡΠΣ, καθώς και το προϊόν των κατά τις παραγράφους 5 και 6 του άρθρου 312 και την παράγραφο 2 του άρθρου 313 προστίμων, τα οποία επίσης περιέρχονται στο ΕΤΕΡΠΣ, διατίθενται αποκλειστικά για τη δημιουργία δημόσιας χρήσης χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων (σταθμών αυτοκινήτων), για την εξυπηρέτηση της περιοχής που υπάγεται στα διοικητικά όρια των δήμων ή κοινοτήτων από τους οποίους αυτό προέρχεται, χωρίς να αποκλείεται η διάθεση για το σκοπό αυτό και άλλων πόρων του ΕΤΕΡΠΣ. Για το λόγο αυτό χρηματοδοτούνται ή δανειοδοτούνται από το ΕΤΕΡΠΣ κατά προτεραιότητα α) δήμοι ή κοινότητες ή δημοτικές ή κοινοτικές επιχειρήσεις, β) το Δημόσιο, γ) δημόσιες επιχειρήσεις, δ) οργανισμοί κοινής ωφέλειας ή και δανειοδοτούνται α) συνεταιρισμοί και β) ιδιωτικές επιχειρήσεις. Το μισό από τα παραπάνω πρόστιμα αποδίδεται από το ΕΤΕΡΠΣ στους οικείους δήμους ή κοινότητες εντός τριμήνου από την έγκριση, από τις αρμόδιες αρχές, της μελέτης ανέγερσης δημόσιας χρήσης σταθμού αυτοκινήτων και χρησιμοποιείται πάντοτε για το σκοπό αυτό.

2. Από τη δημιουργία δημόσιας χρήσης χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων, σύμφωνα με την παράγραφο 1, παρέχεται δικαίωμα προτεραιότητας απόκτησης χώρου στάθμευσης ή και απλής στάθμευσης στο χώρο αυτό σε αυτούς που έχουν καταβάλει το σύνολο της οφειλόμενης, κατά τη δήλωση του άρθρου 314, εισφοράς, εφόσον ο χώρος στάθμευσης δεν απέχει περισσότερο από οκτακόσια (800) μέτρα από το κτίριο για το οποίο έχει καταβληθεί η εισφορά. Το χρηματικό αντάλλαγμα που καθορίζεται κάθε φορά για την απόκτηση του χώρου στάθμευσης και την παροχή δικαιώματος στάθμευσης στους σταθμούς αυτούς μειώνεται για τους δικαιούχους της παραγράφου αυτής. Η μείωση αυτή είναι ίση με το ποσό της εισφοράς που καταβλήθηκε από τους δικαιούχους προσαυξημένο κατά το νόμιμο τόκο που αντιστοιχεί στο παραπάνω ποσό της εισφοράς, για το χρονικό διάστημα από την καταβολή της εισφοράς μέχρι την παροχή του υπόψη δικαιώματος στάθμευσης. Το κατά τα παραπάνω δικαίωμα προτεραιότητας δεσμεύει τον αρμόδιο φορέα για ένα εξάμηνο από την πρόσκληση, για το σκοπό αυτό, των ενδιαφερομένων μέσω του τύπου. Η προβλεπόμενη καταβολή μειωμένης εισφοράς ισχύει για μία πενταετία από την έναρξη λειτουργίας του δημόσιας χρήσης σταθμού αυτοκινήτων.

3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων είναι δυνατό να ρυθμιστεί κάθε θέμα που ανάγεται στη διάθεση από το ΕΤΕΡΠΣ των εσόδων της εισφοράς για την περιοχή από την οποία αυτή προέρχεται.

4. Με όμοιες αποφάσεις καθορίζεται, σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, κάθε θέμα που ανάγεται στην κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου χρηματοδότηση ή δανειοδότηση και τα σχετικά με τους όρους αυτών, στα σχετικά με την παροχή δικαιώματος στάθμευσης εντός των δημόσιας χρήσης χώρων στάθμευσης και γενικά κάθε συναφής λεπτομέρεια.

5. Οι θέσεις, των κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου με χρηματοδότηση ή δανειοδότηση από το ΕΤΕΡΠΣ ή με πρωτοβουλία του Δημοσίου δημιουργούμενων δημόσιας χρήσης χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, καθορίζονται σύμφωνα με τη διαδικασία των άρθρων 152 και 154 ή με τις πολεοδομικές μελέτες που εγκρίνονται κατά τις κείμενες διατάξεις. Η δημιουργία των παραπάνω χώρων στάθμευσης συνιστά δημόσια ωφέλεια και επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση των ακινήτων που απαιτούνται για το σκοπό αυτό υπέρ και με δαπάνες του αναλαμβάνοντος τη δημιουργία του χώρου στάθμευσης Δημοσίου ή του ΕΤΕΡΠΣ ή ΟΤΑ ή δημοτικού ή κοινοτικού νομικού προσώπου ή επιχείρησης ή δημόσιας επιχείρησης ή επιχείρησης μικτής οικονομίας ή άλλου νομικού προσώπου δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου. Στις παραπάνω εταιρείες μικτής οικονομίας είναι δυνατό να συμμετέχουν δήμοι ή κοινότητες ή άλλοι δημόσιοι οργανισμοί ή επιχειρήσεις μαζί με ιδιώτες, ιδιαίτερα δε με αυτούς που έχουν, για τη συγκεκριμένη περιοχή, το κατά την παράγραφο 2 του άρθρου αυτού δικαίωμα προτίμησης. Όταν πρόκειται για απαλλοτρίωση υπέρ και με δαπάνες αμιγώς ιδιωτικού φορέα, αυτή γίνεται μόνο εάν ο οικείος δήμος ή κοινότητα δηλώσει ότι δεν ενδιαφέρεται για τη δημιουργία του συγκεκριμένου χώρου στάθμευσης ή αν περάσει άπρακτη δίμηνη προθεσμία από την πρόσκλησή του ΟΤΑ για το σκοπό αυτό.

6. Σε περίπτωση κατά την οποία ο ιδιοκτήτης ακινήτου που έχει χαρακτηριστεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, ως χώρος για την ανέγερση σταθμού αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης δηλώσει ταυτόχρονα στον οικείο ΟΤΑ και την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ότι προτίθεται, εντός εξαμήνου από τη δήλωση αυτή, να ανεγείρει σταθμό αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης στο υπόψη ακίνητο, είναι δυνατό με απόφαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη του οικείου δήμου ή κοινότητας, να επιτραπεί η ανέγερση αυτή. Στην πε-

ρίπτωση αυτή είναι δυνατό να επιτραπεί η χρησιμοποίηση ποσοστού του ισχύοντος συντελεστή δόμησης του ακινήτου και για άλλες χρήσεις. Το ποσοστό αυτό καθορίζεται με την ίδια παραπάνω απόφαση. Κάθε θέμα που ανάγεται στη διαδικασία και τον τρόπο εφαρμογής των διατάξεων της παραγράφου αυτής καθορίζεται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

7. Με π. δ/τα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από εκτίμηση των κυκλοφοριακών και πολεοδομικών συνθηκών και μετά από γνώμη του οικείου ΣΧΟΠ, ορίζονται περιοχές, εντός των οποίων, για την κατασκευή υπέργειων ή και εν μέρει υπόγειων στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων άνω των 50 θέσεων, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του τμήματος Ι του κεφαλαίου Ι΄ μέρους ΙΙ. Στις περιπτώσεις αυτές, για την έγκριση χορήγησης του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης, η σχετική απόφαση εκδίδεται χωρίς τη γνώμη του ΚΣΧΟΠ. Ο αριθμός των θέσεων που εξασφαλίζονται σε υπόγειο χώρο, δεν είναι δυνατό να υπερβαίνει το 40 % του συνολικού αριθμού θέσεων του κάθε χώρου στάθμευσης. Οι κατά τα παραπάνω χώροι στάθμευσης καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η μεταφορά συντελεστή δόμησης εφαρμόζεται μέχρι να εξασφαλιστεί για την αντίστοιχη περιοχή συνολικός αριθμός θέσεων στάθμευσης, κατά τις διατάξεις της παρούσας παραγράφου, ίσος με το 3 % του συνόλου του πληθυσμού του οικείου δήμου ή κοινότητας, με βάση την τελευταία κάθε φορά απογραφή. Με τις ίδιες αποφάσεις είναι δυνατό να καθορίζεται κατά περίπτωση και ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης. Για τους νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης, όπου παραπάνω αναφέρεται γνώμη του ΣΧΟΠ, νοείται γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντίστοιχα.

8. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζεται κάθε θέμα που ανάγεται στα κριτήρια καθορισμού των χώρων στάθμευσης, τη διαδικασία, το ποσοστό και τον τρόπο υπολογισμού του συντελεστή δόμησης που θα μεταφερθεί, τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη για την κατασκευή και λειτουργία του σταθμού, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 316

Εξουσιοδότηση για καθορισμό όρων διαμόρφωσης ΧΣΑ

(άρθρο 8 ν. 960/1979, άρθρο 29 παρ. 12 εδ. πρώτο ν. 1577/1985, άρθρο 13 παρ. 8 ν. 1647/1986)

1. Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων είναι δυνατό να καθορίζονται ειδικοί όροι για την κατασκευή και διαμόρφωση των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων. Στους ειδικούς αυτούς όρους περιλαμβάνονται και ο καθορισμός του ύψους ορόφου και του αριθμού των ορόφων, ο τρόπος υπολογισμού στις περιπτώσεις αυτές του συντελεστή δόμησης, τα σχετικά με τη διαμόρφωση στο ισόγειο των εισόδων των χώρων στάθμευσης και την τυχόν κατάληψη προκηπίων, τα σχετικά με την επέκταση των χώρων αυτών στους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Με το π. δ/γμα είναι δυνατό να προβλέπεται ότι η ειδικότερη ρύθμιση των θεμάτων αυτών γίνεται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, όταν πρόκειται για οικισμούς που χαρακτηρίζονται παραδοσιακοί, γενικά ή για κάθε ένα από τους οικισμούς αυτούς.

2. Το επιβαλλόμενο με το άρθρο 20 του ν. δ/τος 3334/1955 τέλος, για την έκδοση αδειών σταθμών αυτοκινήτων, καταργείται. Τα διατάγματα που εκδίδονται σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 1 του ν. δ/τος 511/1970 ρυθμίζουν όλα τα θέματα που ανάγονται στην εσωτερική διαρρύθμιση των σταθμών αυτοκινήτων. Τα λοιπά θέματα των διαταγμάτων αυτών ρυθμίζονται με τα διατάγματα που εκδίδονται κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου ή με τις αποφάσεις της παραγράφου 4 του άρθρου 311, από τη δημοσίευσή τους στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άρθρο 317

Έναρξη επιβολής υποχρεώσεων δημιουργίας ΧΣΑ

(άρθρο 9 παρ. 1 και 2 ν. 960/1979, άρθρο 6 παρ. 5 ν. 1221/1981)

1. Η εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 310 έως και 315 αρχίζει:

α) Για τις περιοχές της Μείζονος Περιοχής Πρωτευούσης που ρυθμίζονται με το π. δ/γμα της παραγράφου 1 του άρθρου 311 από τη δημοσίευση του διατάγματος αυτού.

β) Για τις υπόλοιπες πόλεις που έχουν με βάση την απογραφή του 1971 πληθυσμό πάνω από δέκα πέντε χιλιάδες κατοίκους, καθώς και για το υπόλοιπο του ηπειρωτικού τμήματος του νομού Αττικής από τη δημοσίευση των διαταγμάτων που προβλέπονται από την παράγραφο 2 του παραπάνω άρθρου 311. Στις περιπτώσεις αυτές και μέχρι την έκδοση για κάθε περιοχή των αποφάσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου 311 εφαρμόζεται ως υποχρεωτικά απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης το κατώτατο όριο αυτών, όπως για κάθε περίπτωση καθορίζεται από τα παραπάνω π. δ/τα. Από τη δημοσίευση των παραπάνω αποφάσεων της παραγράφου 4 του άρθρου 311 εφαρμόζονται οι ειδικοί ορισμοί αυτών.

γ) Για τις πόλεις που έχουν πληθυσμό κάτω από δέκα πέντε χιλιάδες κατοίκους και την ύπαιθρο, πλην του υπόλοιπου του ηπειρωτικού τμήματος του νομού Αττικής, από τη δημοσίευση ειδικού για αυτές ή για κάποια από αυτές διατάγματος, που εκδίδεται ομοίως με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2. Με τα διατάγματα που προβλέπονται από τις παραγράφους 1, 2 και 3 του άρθρου 311 ή με τις αποφάσεις που προβλέπονται από την παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου 311, μπορεί να ορίζεται η ανάλογη εφαρμογή των περιπτώσεων α και β της παραγράφου 4 του άρθρου 160.

Άρθρο 318

Χορήγηση αδειών ίδρυσης και λειτουργίας ΧΣΑ

(άρθρο 4 π.δ. 379/1980)

Για τους κατά τις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων, εφόσον ο αριθμός των θέσεων στάθμευσης είναι ο καθοριζόμενος από τα οικεία

π. δ/τα ή νομαρχιακές αποφάσεις του άρθρου 311 ή εφόσον ο χώρος στάθμευσης προορίζεται αποκλειστικά και μόνο για την εξυπηρέτηση του κτιρίου, η αρμοδιότητα χορήγησης αδειών ίδρυσης και λειτουργίας ανήκει στην αρμόδια για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας πολεοδομική υπηρεσία.

Άρθρο 319

Όροι και προϋποθέσεις για τη δημιουργία ΧΣΑ σε περιοχές μέσα στη Μείζονα Περιοχή της Πρωτεύουσας

(π.δ. 165/1980)

1. Στην περιοχή της Μείζονος Περιοχής Πρωτευούσης και εντός των διοικητικών ορίων των δήμων και κοινοτήτων Αγ. Βαρβάρας, Αγ. Παρασκευής, Αγ. Δημητρίου, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αγ. Αναργύρων, Αιγάλεω, Αθηναίων, Αλίμου, Αμαρουσίου, Άνοιξης, Αργυρούπολης, Αχαρνών, Βάρης, Βούλας, Βουλιαγμένης, Βριλησσίων, Βύρωνος, Γαλατσίου, Γλυφάδας, Δάφνης, Δραπετσώνας, Δροσιάς, Εκάλης, Ζωγράφου, Ηλιούπολης, Ηρακλείου, Ιλίου (Ν. Λιοσίων), Καισαριανής, Καλλιθέας, Κερατσινίου, Κηφισιάς, Κορυδαλλού, Λυκόβρυσης, Μεταμόρφωσης, Μελισσίων, Μοσχάτου, Ν. Ερυθραίας, Ν. Ιωνίας, Ν. Πεντέλης, Ν. Σμύρνης, Ν. Φιλαδέλφειας, Ν. Χαλκηδόνας, Ν. Ψυχικού, Νίκαιας, Π. Φαλήρου, Παπάγου, Πειραιώς, Πεντέλης, Περάματος, Περιστερίου, Πετρούπολης, Πεύκης, Σταμάτας, Ταύρου, Υμηττού, Φιλοθέης, Χαϊδαρίου, Χαλανδρίου, Χολαργού και Ψυχικού επιβάλλεται η εξασφάλιση χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων, όπως ειδικότερα με το παρόν άρθρο ορίζεται.

2. Μέσα στην περιοχή της προηγούμενης παραγράφου:

α) Δεν επιτρέπεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, εφόσον οι είσοδοι ή έξοδοί τους βρίσκονται σε οδούς πλάτους μικρότερου των 7.50 μ. Το πλάτος αυτό μετράται από οικοδομική σε οικοδομική γραμμή αφού προστεθεί και η τυχόν οπισθοχώρηση του ισογείου του κτιρίου, μόνο για το οικόπεδο στο οποίο γίνεται η οπισθοχώρηση. Το παραπάνω πλάτος μετράται κατά τη θέση εισόδου και εξόδου του χώρου στάθμευσης και σε μήκος πρόσοψης 6 μ.

β) Δεν επιτρέπεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων αριθμού θέσεων μεγαλύτερου του απαιτούμενου για τα κτίρια που εξυπηρετούνται από αυτούς, εφόσον οι είσοδοι ή έξοδοι των χώρων αυτών βρίσκονται σε πεζόδρομους. Τα κτίρια που εξυπηρετούνται από τους υπόψη χώρους στάθμευσης πρέπει να βρίσκονται σε γήπεδα που έχουν πρόσωπο αποκλειστικά και μόνο στους ίδιους με τους χώρους στάθμευσης πεζόδρομους.

γ) Δεν επιτρέπεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, χωρητικότητας μεγαλύτερης των 15 θέσεων, σε απόσταση μικρότερη των 30 μ. από σηματοδοτούμενο κόμβο και εφόσον οι είσοδοι ή έξοδοί τους βρίσκονται στην κύρια οδό, για την οποία επιβλήθηκε η σηματοδότηση.

Η παραπάνω απόσταση μετράται από τον άξονα της πλησιέστερης εισόδου ή εξόδου του χώρου στάθμευσης μέχρι τον πλησιέστερο σηματοδότη του κόμβου.

δ) Δεν επιτρέπεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων χωρητικότητας μι-κρότερης των 15 θέσεων, εφόσον οι είσοδοι ή έξοδοί τους βρίσκονται στις οδούς που σημειώνονται με γραμμή και στιγμή, όπως φαίνεται στα με αριθμό 1 και 2 διαγράμματα που δημοσιεύτηκαν στο ΦΕΚ 46/Α/1980.

3. α) Ειδικότερα για την έκδοση οικοδομικής άδειας, τηρουμένων των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου 2, απαιτείται περαιτέρω έγκριση του Οργανισμού Αθήνας για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων στις οριζόμενες παρακάτω περιπτώσεις:

(ι) Για χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων χωρητικότητας μεγαλύτερης των 100 αυτοκινήτων.

(ιι) Για χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων χωρητικότητας μεγαλύτερης των 40 αυτοκινήτων που βρίσκονται:

(1) στην κεντρική περιοχή Αθηνών που περικλείεται από τις οδούς: Αλεξάνδρας, Ιουλιανού, Κωνσταντινουπόλεως, Χαμοστέρνας, Λαγουμιτζή, Υμηττού, Πεντέλης (περιλαμβάνονται και οι χώροι στάθμευσης που έχουν εισόδους ή εξόδους στις οδούς αυτές), όπως η περιοχή αυτή φαίνεται με συνεχή γραμμή στο διάγραμμα με αριθμό 1 της περίπτωσης δ της προηγούμενης παραγράφου 2.

(2) στην κεντρική περιοχή Πειραιώς που περικλείεται από τις οδούς: Βασ. Σοφίας, Μπουμπουλίνας, Βασ. Κωνσταντίνου, Σκουζέ, Φίλωνος, Φιλελλήνων, Ακτή Μιαούλη, Ακτή Ποσειδώνος, Ακτή Καλλιμασιώτη, Αλιπέδου, Διστόμου, Βασ. Κωνσταντίνου, Ελευθ. Βενιζέλου, Βασ. Σοφίας (περιλαμβάνονται και οι χώροι στάθμευσης που έχουν εισόδους ή εξόδους στις οδούς αυτές), όπως η περιοχή αυτή φαίνεται με συνεχή γραμμή στο διάγραμμα με αριθμό 2 της περίπτωσης δ της προηγούμενης παραγράφου 2.

β) Στις περιπτώσεις ακινήτων τα οποία εμπίπτουν στις απαγορεύσεις δημιουργίας χώρων στάθμευσης, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, καθώς και στις περιπτώσεις ακινήτων στα οποία δεν χορηγείται η κατά τις διατάξεις της παρούσας παραγράφου έγκριση δημιουργίας χώρου στάθμευσης, εφαρμόζεται η περίπτωση β ή γ της παραγράφου 2 του άρθρου 310.

4. Ειδικές διατάξεις με τις οποίες επιβάλλονται σε συγκεκριμένες περιοχές ή τμήματα αυτών ή σε συγκεκριμένες θέσεις, πλατείες, οδούς, πεζόδρομους ή και μεμονωμένα οικόπεδα, εντός της κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου περιοχής, πρόσθετοι περιορισμοί ή απαγορεύσεις ως προς τη δη-μιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 320

Καθορισμός αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων κατά κτίριο στην ευρύτερη περιοχή Αθηνών

(άρθρα 1 έως 9 π.δ. 230/1993)

1.α) Στην ευρύτερη περιοχή Αθηνών επιβάλλεται η σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου εξασφάλιση χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων κατά ζώνες Α, Β, Γ, όπως αυτές καθορίζονται στην επόμενη περίπτωση β, κατά τα οριζόμενα από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

β) (ι) Η ζώνη Α περιλαμβάνει τις περιοχές που εμπίπτουν στα διοικητικά όρια των δήμων και κοινοτήτων:

Βούλας, Βουλιαγμένης, Γλυφάδας, Δροσιάς, Εκάλης, Κηφισιάς, Ν. Ψυχικού, Παπάγου, Πεντέλης, Πεύκης, Φιλοθέης, Ψυχικού και τα δύο τμήματα των Δήμων Αθηναίων και Πειραιώς που φαίνονται με χρώμα κεραμιδί και στοιχείο Α1 στα δύο (2) σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα που δημοσιεύτηκαν στο ΦΕΚ 194/Α/1993.

(ιι) Η ζώνη Β περιλαμβάνει τις περιοχές που εμπίπτουν στα διοικητικά όρια των δήμων και κοινοτήτων:

Αγίας Παρασκευής, Αγίου Στεφάνου, Αλίμου, Αμαρουσίου, Αργυρούπολης, Βριλησσίων, Διονύσου, Ελληνικού, Θρακομακεδόνων, Λυκόβρυσης, Μελισσίων, Ν. Ερυθραίας, Ν. Πεντέλης, Ν. Σμύρνης, Παιανίας, Παλαιού Φαλή-

ρου, Παλλήνης, Σπάτων, Σταμάτας, Χαϊδαρίου, Χαλανδρίου, Χολαργού και τα δύο τμήματα των δήμων Αθηναίων και Πειραιώς που φαίνονται με στοιχείο Β1 στα παραπάνω διαγράμματα.

(ιιι) Η ζώνη Γ περιλαμβάνει τις υπόλοιπες περιοχές των Δήμων Αθηναίων και Πειραιώς που φαίνονται στα ίδια παραπάνω διαγράμματα, καθώς και τις περιοχές που εμπίπτουν στα διοικητικά όρια των δήμων και κοινοτήτων:

Αγ. Αναργύρων, Αγ. Βαρβάρας, Αγ. Δημητρίου, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Ανθούσας, Άνοιξης, Άνω Λιοσίων, Αρτέμιδος, Ασπροπύργου, Αχαρνών, Βάρης, Βύρωνα, Γαλατσίου, Γέρακα, Γλυκών Νερών, Δάφνης, Δραπετσώνας, Ελευσίνας, Ζεφυρίου, Ζωγράφου, Ηλιούπολης, Ηρακλείου, Ιλίου (Ν. Λιοσίων), Καισαριανής, Καλλιθέας, Καματερού, Κερατσινίου, Κορυδαλλού, Κρυονερίου, Κρωπίας, Μαγούλας, Μάνδρας, Μεγάρων, Μεταμόρφωσης, Μοσχάτου, Ν. Ιωνίας, Ν. Περάμου, Ν. Φιλαδέλφειας, Ν. Χαλκηδόνας, Νίκαιας, Περάματος, Περιστερίου, Πετρούπολης, Ροδόπολης (Μπάλας), Ταύρου, Υμηττού, Φυλής.

γ) Από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου εξαιρείται η περιοχή "Ελαιώνας" του Δήμου Αθηναίων, Ταύρου, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίθηκε με το από 11. 2. 1991 π. δ/γμα (Δ΄ 74).

2. Ο απαιτούμενος αριθμός των θέσεων στάθμευσης σε κτίρια με χρήση κατοικίας, υπολογίζεται ανάλογα με τη συνολική επιφάνεια του κτιρίου που προσμετράται στο συντελεστή δόμησης ως εξής:

α) Για τα κτίρια της ζώνης Α μία θέση ανά 100 τ.μ. κτιρίου. Πάντως ο αριθμός θέσεων που προκύπτει δεν μπορεί να είναι μικρότερος της μιας θέσης ανά διαμέρισμα ή ανά κατοικία.

β) Για τα κτίρια της ζώνης Β μία θέση ανά 150 τ.μ. του κτιρίου.

γ) Για τα κτίρια της ζώνης Γ μία θέση ανά 200 τ.μ. του κτιρίου.

3. Ο απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης για τις άλλες πλην κατοικίας χρήσεις των κτιρίων ορίζεται ανάλογα με τη συνολική επιφάνεια του κτιρίου που προσμετράται στο συντελεστή δόμησης ως εξής:

Α) Ζώνη Α - Ζώνη Β

α) Για γραφεία (ιδιωτικά ή δημόσια), τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, ραδιοφωνικούς σταθμούς, καταστήματα και γενικά παρεμφερείς χρήσεις που δεν αναφέρονται στο παρόν άρθρο μία θέση ανά 50 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου.

β) Για υπεραγορές τροφίμων ή άλλων ειδών, πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα μία θέση ανά 20 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου.

γ) Για εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, αναψυκτήρια και γενικά χρήσεις αναψυχής, που δεν αναφέρονται στο παρόν άρθρο μία θέση ανά 40 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου.

δ) Για κέντρα διασκέδασης μία θέση ανά 20 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου.

ε) Για χώρους συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης κ.λ.π.) κτίρια πολιτιστικών λειτουργιών (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων, μουσεία κ.λ.π.) εμπορικές εκθέσεις και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις που δεν αναφέρονται στο παρόν άρθρο μία θέση ανά 50 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου.

στ) Για νοσοκομεία, κλινικές, θεραπευτήρια μία θέση ανά 6 κλίνες.

ζ) Για γηροκομεία, άσυλα και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις μία θέση ανά 15 κλίνες.

η) Για παιδικούς σταθμούς, εκπαιδευτήρια, (ιδιωτικά ή δημόσια), στοιχειώδους και μέσης βαθμίδας εκπαίδευσης και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις μία θέση ανά αίθουσα διδασκαλίας.

θ) Για ανώτερα και ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα μία θέση ανά 100 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου.

ι) Για γυμναστήρια, γήπεδα αθλοπαιδιών και γενικά αθλητικές εγκαταστάσεις μία θέση ανά 200 τ.μ. επιφάνειας άθλησης. Στον αριθμό των θέσεων που προκύπτει προστίθεται μία θέση ανά 15 θέσεις θεατών, εφόσον για τα υπόψη κτίρια ή εγκαταστάσεις προβλέπονται κερκίδες.

ια) Για συνεργεία αυτοκινήτων μία θέση ανά 20 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου.

ιβ) Για βιομηχανίες, βιοτεχνίες, επαγγελματικά εργαστήρια, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, αποθήκες και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις μία θέση ανά 80 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου.

ιγ) Για ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις μία θέση ανά 10 κλίνες. Ειδικά για ξενοδοχεία που διαθέτουν αίθουσες εστιατορίων και εν γένει αίθουσες συνάθροισης κοινού, πέρα από τις απαιτούμενες από τους κανονισμούς του ΕΟΤ, εφαρμόζονται για τις αίθουσες αυτές και οι περιπτώσεις γ, δ και ε ανάλογα.

Β) Ζώνη Γ

α) Για γραφεία (ιδιωτικά ή δημόσια), τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, ραδιοφωνικούς σταθμούς, καταστήματα και γενικά παρεμφερείς χρήσεις που δεν αναφέρονται στο παρόν άρθρο μία θέση ανά 60 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου.

β) Κατά τα λοιπά ισχύουν οι παραπάνω περιπτώσεις Αβ έως και Αιγ.

4.α) Ο ελάχιστος απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης ανάλογα με τη χρήση και το μέγεθος του κτιρίου υπολογίζεται ως εξής:

Διαιρείται το σύνολο των επιφανειών κάθε χρήσης του κτιρίου με την επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα που απαιτείται για μία θέση σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους 2 και 3.

Όταν το δεκαδικό μέρος του πηλίκου είναι μεγαλύτερο ή ίσον του 0,5 προστίθεται μία θέση.

Όταν αυτό είναι μικρότερο του 0,5 δεν λαμβάνεται υπόψη.

Οι θέσεις που προκύπτουν από κάθε χρήση προστίθενται και αποτελούν το συνολικό αριθμό θέσεων.

β) Σε περιπτώσεις κτιρίων με διαφορετικές χρήσεις οι επιφάνειες των κοινοχρήστων χώρων που εξυπηρετούν περισσότερες από μια χρήσεις προσμετρώνται για τον υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης στην επικρατούσα χρήση.

γ) Ο τρόπος αναγωγής των καθοριζόμενων ανά κτίριο θέσεων στάθμευσης σε επιφάνεια χώρου στάθμευσης γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων 98728/7722/15.12.1992 (Δ΄ 167).

5.α) Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες προκύπτει απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης μεγαλύτερος του 15, επιβάλλεται η εξασφάλιση ποσοστού τουλάχιστον 50% των θέσεων στο αυτό ακίνητο ή σε άλλο, σε απόσταση όχι μεγαλύτερη των 300 μ. μετρούμενη σε νοητή ευθεία γραμμή μεταξύ των πλησιέστερων σημείων των δύο ακινήτων.

β) Ειδικά για χρήσεις "υπεραγορές τροφίμων ή άλλων ειδών, πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα" γενικά επιβάλλεται η εξασφάλιση του παραπάνω ποσοστού στο αυτό ακίνητο ή σε όμορο αυτού.

γ) Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε νομίμως υφιστάμενα πριν από την 25.8.1979 (ημερομηνία έναρξης ισχύος

του ν. 960/1979) κτίρια δεν εφαρμόζεται το εδάφιο α της παραγράφου αυτής.

6.α) Εντός των Ζωνών Α, Β, Γ και για τις αναφερόμενες στον παρακάτω πίνακα χρήσεις κτιρίων επιβάλλεται πέραν των οριζομένων στην παράγραφο 3 η εξασφάλιση προ της εισόδου ή εξόδου του κτιρίου θέσεων στάθμευσης μεγάλων αυτοκινήτων, όπως ειδικότερα ορίζεται στην παρούσα παράγραφο.

β) Η κατά τα ανωτέρω εξασφάλιση θέσεων στάθμευσης μεγάλων αυτοκινήτων επιβάλλεται μόνο εφόσον η συνολική επιφάνεια του κτιρίου, είναι ίση ή μεγαλύτερη από χίλια (1.000) τ.μ. Ο αριθμός των θέσεων στάθμευσης ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στον πίνακα, σε συνδυασμό με τα εδάφια γ, δ και ε της παρούσας παραγράφου.

ΠΙΝΑΚΑΣ

Απαιτήσεις στάθμευσης για μεγάλα αυτοκίνητα

Χρήση κτιρίου	Επιφάνεια κτιρίου σε τ.μ. που αναλογούν σε μία θέση στάθμευσης
Υπεραγορές τροφίμων ή άλλων ειδών, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, μουσεία, τουριστικές εγκαταστάσεις	2.500
Καταστήματα χονδρικής πώλησης, βιομηχανίες, βιοτεχνίες	4.000
Νοσοκομεία, κλινικές και εν γένει κτίρια περίθαλψης, κτίρια εκπαίδευσης	10.000
Τράπεζες	10.000

γ) Για τον υπολογισμό της συνολικής επιφάνειας του χώρου στάθμευσης ο αριθμός των θέσεων βάσει του πίνακα ανάγεται σε επιφάνεια χώρου στάθμευσης ως εξής:

Για μία θέση στάθμευσης μεγάλου αυτοκινήτου λαμβάνονται 50 τ.μ. χώρου στάθμευσης.

δ) Ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης ανάλογα με τη χρήση και το μέγεθος του κτιρίου γίνεται ως εξής:

(ι) Διαιρείται το σύνολο των επιφανειών κάθε χρήσης του κτιρίου με το σχετικό αριθμό του πίνακα. Για το δεκαδικό μέρος του πηλίκου και ανεξάρτητα από το μέγεθος αυτού, προστίθεται μία θέση. Οι θέσεις που προκύπτουν από κάθε χρήση προστίθενται και αποτελούν το συνολικό αριθμό των θέσεων.

(ιι) Σε περίπτωση ανάπτυξης περισσότερων της μιας χρήσεων των οποίων η επιφάνεια κτιρίου χωριστά είναι μικρότερη από χίλια (1.000) τ.μ., αλλά η συνολική επιφάνεια ανάπτυξης είναι ίση ή μεγαλύτερη των 1.000 τ.μ., υπολογίζεται μια θέση ανά 2.500 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου.

ε) Για τις θέσεις στάθμευσης μεγάλων αυτοκινήτων δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των περιπτώσεων β και γ της παρ. 2 του άρθρου 310.

7.α) Για την εξαγορά μέρους ή του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης κατ' εφαρμογή της περίπτωσης γ της παρ. 2 του άρθρου 310 και τον υπολογισμό της εισφοράς λαμβάνεται υπόψη επιφάνεια ίση με 25 τ.μ. για κάθε θέση στάθμευσης.

β) Για τον υπολογισμό της κατά την περίπτωση γ της παρ. 2 του άρθρου 310 εισφοράς, όπως ειδικότερα ορίζεται στο άρθρο 314 λαμβάνεται υπόψη η αντικειμενική αξία των ακινήτων, όπου αυτή έχει καθοριστεί.

8.α) Απαλλάσσονται, της κατά το παρόν κεφάλαιο υποχρέωσης εξασφάλισης θέσεων στάθμευσης, προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση κτιρίων νομίμως υφισταμένων πριν από την 25.8.1979, εφόσον αυτές προορίζονται για χρήση κατοικίας και έχουν επιφάνεια μικρότερη ή ίση των 100 τ.μ.

β) Τα παραπάνω εφαρμόζονται μόνο για την πρώτη πραγματοποιούμενη μετά την 25.8.1979 προσθήκη.

9.α) Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη 15.6.1993 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του π.δ. 230/1993), στις αναφερόμενες στην παράγραφο 1 περιοχές, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν.

β) Στις ίδιες αυτές περιοχές οι οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχει υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μέχρι τη 15.6.1993 πλήρης φάκελος μελέτης ή έχει υποβληθεί σε οποιαδήποτε δημόσια υπηρεσία πλήρης αρχιτεκτονική μελέτη για έγκριση (π.χ. ΕΠΑΕ, ΕΟΤ, ΟΣΚ) εκδίδονται, κατ' επιλογή του ενδιαφερόμενου, είτε με τις προγενέστερες της 15.6.1993 σχετικές διατάξεις είτε βάσει των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 321

Καθορισμός υποχρεώσεων ΧΣΑ σε άλλες περιοχές της χώρας

(π.δ. 350/1996, π.δ. 18/31.12.1997)

1. Στις πόλεις Αγρίνιο, Αίγιο, Αλεξανδρούπολη, Αμπελόκηποι Θεσσαλονίκης, Άργος, Άρτα, Βέροια, Βόλος, Γιαννιτσά, Δράμα, Εύοσμος Θεσσαλονίκης, Ηράκλειο, Θεσσαλονίκη, Θήβα, Ιωάννινα, Καβάλα, Καλαμαριά Θεσσαλονίκης, Καλαμάτα, Καρδίτσα, Καστοριά, Κατερίνη, Κέρκυρα, Κοζάνη, Κομοτηνή, Κόρινθος, Λαμία, Λάρισα, Λιβαδειά, Μυτιλήνη, Νάουσα, Νέα Ιωνία Βόλου, Νεάπολη Θεσσαλο-νίκης, Ξάνθη, Πολίχνη Θεσσαλονίκης, Πάτρα, Πτολεμαΐδα, Πύργος, Ρέθυμνο, Ρόδος, Σαλαμίνα, Σέρρες, Σταυρούπολη Θεσσαλονίκης, Συκιές Θεσσαλονίκης, Τρίκαλα, Τρίπολη, Χαλκίδα, Χανιά, Χίος, στο ηπειρωτικό τμήμα του Ν. Αττικής εκτός των ζωνών της ευρύτερης περιοχής Αθηνών που καθορίστηκαν στο άρθρο 320 καθώς και σε όλες τις περιοχές εκτός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των νόμιμα υφιστάμενων οικισμών που περιλαμβάνονται στα διοικητικά όρια των πιο πάνω δήμων, επιβάλλεται η εξασφάλιση χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων σύμφωνα με τα οριζόμενα από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

2. Μέσα στις περιοχές που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο ο απαιτούμενος αριθμός των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων, ο οποίος ορίζεται με Νομαρχιακή απόφαση σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 311 ανάλογα με τη χρήση και τη συνολική επιφάνεια του κτιρίου, που προσμετράται στο συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος ούτε

μικρότερος από τα αντίστοιχα όρια που αναφέρονται στις επόμενες περιπτώσεις:

α. Για κατοικίες: μία θέση ανά 100 έως 250 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

β. Για γραφεία (ιδιωτικά ή δημόσια), τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, ραδιοφωνικούς σταθμούς, καταστήματα και γενικά παρεμφερείς χρήσεις: μία θέση ανά 50 έως 80 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

γ. Για υπεραγορές τροφίμων ή άλλων ειδών και πολυκαταστήματα: μία θέση ανά 20 έως 40 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

δ. Για εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, αναψυκτήρια και γενικά χρήσεις αναψυχής: μία θέση ανά 40 έως 80 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ε. Για κέντρα διασκέδασης μία θέση ανά 20 έως 60 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

στ. Για χώρους συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθου-σες συγκεντρώσεως κ.λ.π.) κτίρια πολιτιστικών λειτουργιών (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων, μουσεία κ.λ.π.) εμπορικές εκθέσεις και άλλες παρεμφερείς χρήσεις: μία θέση ανά 50 έως 100 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ζ. Για νοσοκομεία, κλινικές, θεραπευτήρια κ.λ.π.: μία θέση ανά 6 έως 13 κλίνες.

η. Για γηροκομεία, άσυλα και άλλες παρεμφερείς χρήσεις: μία θέση ανά 15 έως 25 κλίνες.

θ. Για παιδικούς σταθμούς, εκπαιδευτήρια (ιδιωτικά ή δημόσια) στοιχειώδους και μέσης βαθμίδας εκπαίδευσης και άλλες παρεμφερείς χρήσεις: μία θέση ανά 1 έως 3 αίθουσες διδασκαλίας.

ι. Για ανώτερα και ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα: μία θέση ανά 100 έως 150 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ια. Για γυμναστήρια, γήπεδα αθλοπαιδιών και γενικά αθλητικές εγκαταστάσεις: μία θέση ανά 200 έως 250 τ.μ. επιφάνειας άθλησης. Στον αριθμό των θέσεων που προκύπτει προστίθεται μία θέση ανά 15 έως 25 θέσεις θεατών, εφόσον για τα υπόψη κτίρια ή εγκαταστάσεις προβλέπονται κερκίδες.

ιβ. Για συνεργεία αυτοκινήτων: μία θέση ανά 30 έως 70 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ιγ. Για βιομηχανίες, βιοτεχνίες, επαγγελματικά εργαστήρια και άλλες παρεμφερείς χρήσεις: μία θέση ανά 100 έως 150 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ιδ. Για αποθήκες χωρίς προθήκες, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου κ.λ.π.: μία θέση ανά 200 έως 300 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ιε. Για ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις μία θέση ανά 10 έως 15 κλίνες. Ειδικά για ξενοδοχεία που διαθέτουν αίθουσες εστιατορίων και γενικά αίθουσες συνάθροισης κοινού, πέρα από τις απαιτούμενες από τους κανονισμούς του ΕΟΤ εφαρμόζονται για τις αίθουσες αυτές και οι περιπτώσεις δ, ε και στ ανάλογα.

3.α. Ο απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης ανάλογα με τη χρήση και το μέγεθος του κτιρίου υπολογίζεται ως εξής: Διαιρείται το σύνολο των επιφανειών κάθε χρήσης του κτιρίου με την επιφάνεια σε τ.μ. που απαιτείται για μία θέση σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο 2.

Όταν το δεκαδικό μέρος του πηλίκου είναι μεγαλύτερο ή ίσον του 0,5 προστίθεται μία θέση.

Όταν αυτό είναι μικρότερο του 0,5 δεν λαμβάνεται υπόψη. Οι θέσεις που προκύπτουν από κάθε χρήση προστίθενται και αποτελούν το συνολικό αριθμό θέσεων.

β. Σε περιπτώσεις κτιρίων με διαφορετικές χρήσεις οι επιφάνειες των κοινόχρηστων χώρων που εξυπηρετούν περισσότερες από μία χρήσεις προσμετρώνται για τον υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης στην επικρατούσα χρήση.

γ. Ο τρόπος αναγωγής των καθοριζόμενων ανά κτίριο θέσεων στάθμευσης σε επιφάνεια χώρου στάθμευσης γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην 98728/7722/15.12.1992 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ΄ 167/93).

δ. Ειδικά για τις περιπτώσεις κατασκευής χώρων στάθμευσης που λειτουργούν αποκλειστικά με μηχανικό τρόπο τοποθέτησης των αυτοκινήτων στη θέση στάθμευσης, η απαιτούμενη για κάθε θέση επιφάνεια του χώρου στάθμευσης προκύπτει με βάση τα στοιχεία του τύπου του κατασκευαζόμενου χώρου στάθμευσης.

4.α. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες προκύπτει απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης μεγαλύτερος του 15 επιβάλλεται η εξασφάλιση ποσοστού τουλάχιστον 50% των θέσεων στο ίδιο ακίνητο ή σε άλλο, σε απόσταση όχι μεγαλύτερη των 300 μ. μετρούμενη σε νοητή ευθεία γραμμή μεταξύ των πλησιέστερων σημείων των δύο ακινήτων.

β. Ειδικά για χρήσεις "υπεραγορές τροφίμων ή άλλων ειδών και πολυκαταστήματα" γενικά επιβάλλεται η εξασφάλιση του παραπάνω ποσοστού στο ίδιο ακίνητο ή σε όμορό του.

γ. Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε νόμιμα υφιστάμενα πριν από την 25.8.1979 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 960/1979) κτίρια, δεν εφαρμόζεται το εδάφιο α της παραγράφου αυτής.

5.α. Μέσα στις περιοχές που αναφέρονται στην παρ. 1 και για τις αναφερόμενες στον παρακάτω πίνακα χρήσεις κτιρίων επιβάλλεται επιπλέον των οριζόμενων στην παρ. 2 η εξασφάλιση προ της εισόδου ή εξόδου του κτιρίου θέσεων στάθμευσης μεγάλων αυτοκινήτων, όπως ειδικότερα ορίζεται στην παρούσα παράγραφο.

β. Η κατά τα παραπάνω εξασφάλιση θέσεων στάθμευσης μεγάλων αυτοκινήτων επιβάλλεται μόνο εφόσον η συνολική επιφάνεια του κτιρίου είναι ίση ή μεγαλύτερη των 2.000 τ.μ. Ο αριθμός των θέσεων υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στον πίνακα, σε συνδυασμό με τα εδάφια γ, δ και ε της παρούσας παραγράφου.

ΠΙΝΑΚΑΣ
Απαιτήσεις στάθμευσης για μεγάλα αυτοκίνητα

ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ	Επιφάνεια κτιρίου σε τ.μ. που αναλογούν σε μία θέση στάθμευσης
Υπεραγορές τροφίμων ή άλλων ειδών, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, μουσεία, ξενοδοχεία, τουριστικές εγκαταστάσεις	2.500 έως 3.500
Καταστήματα χονδρικής πώλησης, βιομηχανίες, βιοτεχνίες	4.000 έως 5.000
Νοσοκομεία, κλινικές και γενικά κτίρια περίθαλψης, κτίρια εκπαίδευσης	10.000 έως 12.000
Τράπεζες	10.000 έως 12.000

γ. Για τον υπολογισμό της συνολικής επιφάνειας του χώρου στάθμευσης ο αριθμός των θέσεων με βάση τον πίνακα ανάγεται σε επιφάνεια του χώρου στάθμευσης ως εξής:

Για μία θέση στάθμευσης μεγάλου αυτοκινήτου λαμβάνονται 50 τ.μ. χώρου στάθμευσης.

δ. Ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης ανάλογα με τη χρήση και το μέγεθος του κτιρίου γίνεται ως εξής:

ι. Διαιρείται το σύνολο των επιφανειών κάθε χρήσης του κτιρίου με το σχετικό αριθμό του πίνακα. Για το δεκαδικό μέρος του πηλίκου και ανεξάρτητα από το μέγεθος αυτού, προστίθεται μία θέση. Οι θέσεις που προκύπτουν από κάθε χρήση προστίθενται και αποτελούν το συνολικό αριθμό των θέσεων.

ιι. Σε περίπτωση ανάπτυξης περισσότερων της μιας χρήσεων των οποίων η επιφάνεια κτιρίου χωριστά είναι μικρότερη από 2.000 τ.μ., αλλά η συνολική επιφάνεια ανάπτυξης είναι ίση ή μεγαλύτερη των 2.000 τ.μ., υπολογίζεται μία θέση ανά 2.500 τ.μ. έως 3.500 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου.

ε. Για τις θέσεις στάθμευσης μεγάλων αυτοκινήτων δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των περιπτώσεων β και γ της παρ. 2 του άρθρου 310.

6.α. Για την εξαγορά μέρους ή του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης στις περιπτώσεις που δεν είναι δυνατή για νομικούς ή τεχνικούς λόγους η δημιουργία των αναγκαίων χώρων στο γήπεδο όπου ανεγείρεται το κτίριο κατ' εφαρμογή της περίπτωσης γ της παρ. 2 του άρθρου 310 και τον υπολογισμό της εισφοράς λαμβάνεται υπόψη επιφάνεια ίση με 25 τ.μ. για κάθε θέση στάθμευσης.

β. Για τον υπολογισμό της κατά την περίπτωση γ της παρ. 2 του άρθρου 310 εισφοράς, όπως ειδικότερα ορίζεται στο άρθρο 314, λαμβάνεται υπόψη η αντικειμενική αξία των ακινήτων, όπου αυτή έχει καθορισθεί.

7.α. Απαλλάσσονται της κατά το παρόν κεφάλαιο υποχρέωσης εξασφάλισης θέσεων στάθμευσης προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση κτιρίων νόμιμα υφισταμένων πριν από την 25.8.1979 εφόσον αυτές προορίζονται για χρήση κατοικίας και έχουν επιφάνεια μικρότερη ή ίση των 150 τ.μ.

β. Τα παραπάνω εφαρμόζονται μόνο για την πρώτη πραγματοποιούμενη μετά την 25.8.1979 προσθήκη.

8.α. Όταν οι είσοδοι ή οι έξοδοι των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων βρίσκονται σε πεζόδρομους ή παιδότοπους, ο αριθμός των θέσεων σ' αυτούς τους χώρους στάθμευσης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του απαιτούμενου για την εξυπηρέτηση των κτιρίων, τα οποία έχουν πρόσωπο μόνο στο συγκεκριμένο πεζόδρομο ή παιδότοπο.

β. Όταν οι είσοδοι ή οι έξοδοι των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων βρίσκονται σε εθνικό δρόμο, για την έκδοση της οικοδομικής άδειας απαιτείται προηγούμενη έγκριση από την αρμόδια Υπηρεσία της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων.

9. α. Οι νομαρχιακές αποφάσεις της παρ. 4 του άρθρου 311, εκδίδονται μετά από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας μετά από πρόταση του οικείου δήμου ή και με δική της πρωτοβουλία, κατά τη διαδικασία που προβλέπεται στην ίδια παράγραφο. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις της προαναφερόμενης παρ. 4 του άρθρου 311.

β. Με τις αποφάσεις της προηγούμενης περίπτωσης μπορεί να καθορίζονται για κάθε ένα οικισμό συνολικά ή κατά τμήματα, πέρα από τον απαιτούμενο αριθμό θέσεων στάθμευσης, το κύριο οδικό δίκτυο του οικισμού, οι συγκεκριμένες περιοχές ή θέσεις στις οποίες απαγορεύεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης, για λόγους πολεοδομικούς, κυκλοφοριακούς, αισθητικούς και προστα-σίας περιβάλλοντος.

Με τις αποφάσεις αυτές μπορεί για συγκεκριμένες περιοχές ή θέσεις του οικισμού να επιβάλλονται υποχρεώσεις σχετικά με το είδος του χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων (στεγασμένου υπέργειου ή υπόγειου ή υπαίθριου) ανάλογα με τις πιο πάνω πολεοδομικές και τις υπόλοιπες συνθήκες των υπόψη περιοχών ή θέσεων.

γ. Οι νομαρχιακές αποφάσεις της παρούσας παραγράφου δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

δ. Μέχρι την έκδοση των πιο πάνω αποφάσεων εφαρμόζεται ως υποχρεωτικά απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης, το κατώτερο από τα όρια που αναφέρονται στην παρ. 2 του παρόντος άρθρου.

ε. Νομαρχιακές αποφάσεις της παρούσας παραγράφου που έχουν εκδοθεί πριν από την 17.9.1996 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του π.δ. 350/1996) εξακολουθούν να ισχύουν κατά το μέτρο που δεν αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

10.α. Ειδικές διατάξεις με τις οποίες επιβάλλονται σε συγκεκριμένες περιοχές ή τμήματά τους ή συγκεκριμένες θέσεις σε πλατείες, δρόμους ή πεζόδρομους, πρόσθετοι περιορισμοί ή απαγορεύσεις, σχετικά με τη δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

β. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την 17.9.1996 στις αναφερόμενες στην παράγραφο 1 περιοχές εκτελούνται όπως εκδόθηκαν. Επίσης άδειες για τις οποίες έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία εκδίδονται με τις προγενέστερα ισχύουσες διατάξεις.

Άρθρο 322

Καθορισμός ειδικών όρων δόμησης και διαμόρφωσης των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων

(π.δ. 3/10.8.1987, άρθρο 2 π.δ. 25.4/ 8.5.1989, π.δ. 21.8/6.9.1995)

1. Ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των κτιρίων σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου μπορεί να είναι στεγασμένος υπέργειος ή υπόγειος ή και μη στεγασμένος υπαίθριος χώρος, όπως ορίζεται παρακάτω:

α) Ως στεγασμένος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων μπορεί να χρησιμοποιηθεί:

ι) υπόγειος χώρος του κτιρίου

ιι) ο ελεύθερος ισόγειος χώρος του κτιρίου (PILOTIS) όπως αυτός ορίζεται στην περίπτωση 1Βι του άρθρου 248 και

ιιι) υπέργειος χώρος του κτιρίου που κατασκευάζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου και της θέσης του κτιρίου στο οικόπεδο.

β) Ως μη στεγασμένος (υπαίθριος) χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων μπορεί να χρησιμοποιηθεί:

ι) ακάλυπτο οικόπεδο το οποίο διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων. Στην περίπτωση αυτή μπορεί να διατίθεται για στάθμευση το σύνολο της επιφάνει-

ας του οικοπέδου, με εξαίρεση τις προβλεπόμενες από το ρυμοτομικό σχέδιο στοές ή προκήπια,

ιι) ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου που ανεγείρεται το κτίριο. Στην περίπτωση αυτή το μέγιστο ποσοστό της συνολικής επιφάνειας του οικοπέδου που επιτρέπεται να καλυφθεί από το κτίριο και το χώρο στάθμευσης, ορίζεται κατά 10% μεγαλύτερο του επιτρεπομένου και μέχρι 80% κατ' ανώτατο όριο και σε περίπτωση εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 253 το ανώτατο όριο ορίζεται σε 90%.

2.α) Το ελεύθερο ύψος στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, μετρούμενο μεταξύ δαπέδου και οροφής, πρέπει να είναι τουλάχιστον δύο μέτρα και είκοσι εκατοστά του μέτρου (2,20), μετρούμενο δε μεταξύ δαπέδου και κάθε στοιχείου της οροφής πρέπει να είναι τουλάχιστον ένα μέτρο και ενενήντα εκατοστά του μέτρου (1,90).

β) Ο στεγασμένος υπέργειος χώρος του κτιρίου στάθμευσης αυτοκινήτων καθώς και ο αναγκαίος χώρος εισόδου ή εξόδου αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης δεν προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου χωρίς υπέρβαση σε κάθε περίπτωση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους του κτιρίου, του μέγιστου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου, καθώς και του επιτρεπόμενου συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Σε περί-πτωση που έχει εφαρμογή η παράγραφος 4 του άρθρου 445 δεν επιτρέπεται και η υπέρβαση του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων.

γ) Όταν εφαρμόζεται η παράγραφος 9 του άρθρου 250 επιτρέπεται υπέρβαση του ύψους, που καθορίζεται από ειδικές διατάξεις μέχρι 1,00 μ. εφόσον το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για στάθμευση αυτοκινήτων. Το ίδιο ισχύει όταν στην πιο πάνω περίπτωση το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (PILOTIS) με εφαρμογή της περίπτωσης 1Βι του άρθρου 248 και ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος της διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων.

δ) Εντός των κατά το κεφάλαιο Α΄ μέρους ΙΙ οικιστικών περιοχών οι διατάξεις της παραγράφου γ εφαρμόζονται μόνο εφόσον ρητά προβλέπεται αυτό από την οικεία πολεοδομική μελέτη. Στις εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχές ή εντός νομίμως υφισταμένων οικισμών η εφαρμογή της ίδιας παραγράφου γ μπορεί να απαγορεύεται από τις διατάξεις των όρων και περιορισμών δόμησης των περιοχών αυτών.

3.α) Για την εξυπηρέτηση υπόγειου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων, επιτρέπεται επέκταση του χώρου της εισόδου του και εντός του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια της πιο πάνω επέκτασης δεν θα υπερβαίνει τα 30 τ.μ. Η οροφή της πλάκας επικάλυψης του χώρου που επεκτείνεται μέσα στον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου δεν πρέπει σε κανένα σημείο να υπερβαίνει το 1,5 μ. μετρούμενο από την οριστική στάθμη του εδάφους. Η επιπλέον επιφάνεια που προκύπτει, σύμφωνα με τα πιο πάνω, δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

β) Επιτρέπεται η επέκταση του υπόγειου χώρου του κτιρίου και κάτω από τον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, εκτός από το χώρο προκηπίου με την προϋπόθεση ότι το σύνολο του επεκτεινόμενου υπόγειου χώρου, στον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου καθώς και ποσοστό 40% τουλάχιστον του υπόγειου χώρου που κατασκευάζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης 1Ββ του άρθρου 248 διατίθενται αποκλειστικά ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Ο σύμφωνα με τα παραπάνω επεκτεινόμενος χώρος υπογείου δεν προσμετρείται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

Στις εκτός σχεδίου περιοχές και για την περίπτωση ανέγερσης κτιρίου κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 167, όπως ισχύει, δεν εφαρμόζονται οι παραπάνω διατάξεις. Για τις υπόλοιπες περιπτώσεις κτιρίων σε εκτός σχεδίου περιοχές ο δυνάμενος να επεκταθεί στο υποχρεωτικό ακάλυπτο τμήμα του γηπέδου χώρος του υπογείου δεν μπορεί να καταλαμβάνει επιφάνεια μεγαλύτερη του μεγίστου επιτρεπομένου κατά χρήση ποσοστού καλύψεως, όπως προβλέπεται από το κεφάλαιο Η΄ του Μέρους ΙΙ.

γ) Όταν γίνεται επέκταση του υπόγειου χώρου σύμφωνα με την παράγραφο β η στάθμη της οροφής της πλάκας επικάλυψης του τμήματος αυτού της επέκτασης πρέπει να περιορίζεται κατά ένα (1) μ. τουλάχιστον κάτω από την τεχνητή ή φυσική στάθμη του εδάφους. Ο δημιουργούμενος, σύμφωνα με τα παραπάνω χώρος, φυτεύεται υποχρεωτικά. Ο περιορισμός αυτός δεν ισχύει για το χώρο εισόδου ή εξόδου που κατασκευάζεται σύμφωνα με την παράγραφο α.

4.α) Σε κτίρια στα οποία κατασκευάζεται χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων χωρητικότητας 100 θέσεων και άνω, επιτρέπεται επέκταση του ορόφου που είναι στο φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος (ισόγειο όροφο) στο υποχρεωτικά ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου, εκτός από το χώρο προκηπίου με την προϋπόθεση ότι το σύνολο του επεκτεινόμενου στο υποχρεωτικά ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου, ισόγειου ορόφου του κτιρίου, ως και μισό τουλάχιστον του υπόλοιπου του χώρου αυτού, διατίθεται αποκλειστικά ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων.

β) Το ανώτατο επιτρεπόμενο ελεύθερο ύψος του χώρου που επεκτείνεται κατά την προηγούμενη παράγραφο στο ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 2,20 μ. Πάνω από την πλάκα επικάλυψης του χώρου αυτού επιτρέπεται μόνο η κατασκευή στηθαίου ύψους μέχρι ένα (1) μ. και η τοποθέτηση φυτών, ενώ αποκλείεται κάθε άλλη χρήση. Η επιπλέον επιφάνεια που προκύπτει με εφαρμογή της παραγράφου αυτής δεν προσμετρείται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

γ) Σε κάθε κτίριο που προβλέπεται χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων η πρόσβαση σ' αυτόν πρέπει να επιτυγχάνεται με μία μόνο καθορισμένη είσοδο και μία μόνο ξεχωριστή καθορισμένη έξοδο ή με μία μόνο κοινή είσοδο-έξοδο πλάτους τουλάχιστον 2,25 μ. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η ύπαρξη περισσότερων εισόδων-εξόδων εάν αυτό, κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας, επιβάλλεται για λόγους κτιριοδομικής διαμόρφωσης του κτιρίου ή κυκλοφοριακούς λόγους.

5. Σε οικισμούς ή τμήματά τους που υπάγονται στις περιπτώσεις της παρ. 4 του άρθρου 445 ή που χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακά, οι διατάξεις των παραγράφων 3 και 4 μπορεί να εφαρμόζονται μόνο μετά από έγκριση της αρμόδιας ΕΠΑΕ, εκτός αν διαφορετικά ορίζεται με τις διατάξεις των όρων και περιορισμών δόμησης του οικισμού.

Άρθρο 323

Κριτήρια, όροι και διαδικασία δημιουργίας ΧΣΑ άνω των 50 θέσεων

(άρθρα 1 έως 4 π.δ. 3/20.9.1993)

1. Οι χώροι για την κατασκευή υπέργειων ή και εν μέρει

υπόγειων στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 315 καθορίζονται με βάση πολεοδομικά και κυκλοφοριακά κριτήρια, στα οποία περιλαμβάνονται ιδίως:

α) Οι ανάγκες για χώρους στάθμευσης της περιοχής, όπου βρίσκεται το ακίνητο. Οι θέσεις στάθμευσης που υπάρχουν στην περιοχή, εκτός από το κατάστρωμα των οδών, καθώς και η κυκλοφοριακή φόρτιση της περιοχής.

β) Η δυνατότητα εύρυθμης λειτουργίας του σταθμού σε συνάρτηση με την κυκλοφοριακή κατάσταση της περιοχής, τις χρήσεις γης, τα πλάτη των οδών άμεσης εξυπηρέτησης του σταθμού (είσοδοι - έξοδοι) κ.λ.π.

γ) Η δυνατότητα ασφαλούς και απρόσκοπτης λειτουργίας κτιρίων ειδικών χρήσεων (σχολείων, νοσοκομείων, κλινικών, παιδικών σταθμών κ.λ.π.) καθώς και εγκεκριμένων πεζοδρόμων που ενδεχομένως υπάρχουν στην περιοχή.

δ) Η δυναμικότητα του σταθμού σε σχέση με τις υπάρχουσες ανάγκες της περιοχής.

2.α) Μετά τη δημοσίευση των π. δ/των της παρ. 7 του άρθρου 315 καλούνται με πρόσκληση οι ιδιοκτήτες που έχουν ακίνητα εντός των περιοχών που καθορίζονται με τα π. δ/τα αυτά να δηλώσουν εάν επιθυμούν να κατασκευάσουν στο ακίνητό τους υπέργειο ή και εν μέρει υπόγειο στεγασμένο χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων άνω των 50 θέσεων. (Ο αριθμός των θέσεων οι οποίες εξασφαλίζονται σε υπόγειο χώρο δεν μπορεί να υπερβαίνει το 40% του συνολικού αριθμού θέσεων του κάθε χώρου στάθμευσης).

β) Η πρόσκληση γίνεται από την κατά τόπο αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης και δημοσιεύεται σε δύο ημερήσιες εφημερίδες, μία τοπική, εάν εκδίδεται και μία των Αθηνών. Στην πρόσκληση αναφέρονται ο μέγιστος αριθμός των θέσεων στάθμευσης που μπορούν να δημιουργηθούν στην περιοχή, η προθεσμία εντός της οποίας οφείλουν οι ενδιαφερόμενοι να εκδηλώσουν την πρόθεσή τους και κάθε άλλη χρήσιμη πληροφορία. Η προθεσμία αυτή δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 30 και μεγαλύτερη των 60 ημερών από την τελευταία δημοσίευση στις εφημερίδες. Η πρόσκληση αναρτάται στο κατάστημα της πολεοδομικής υπηρεσίας. Επίσης είναι δυνατό να δημοσιοποιηθεί από ραδιοφωνικούς και τηλεοπτικούς σταθμούς και γενικά με κάθε πρόσφορο μέσον.

γ) Οι κατά το εδάφιο α δηλώσεις κατατίθενται στην πολεοδομική υπηρεσία εντός της προθεσμίας που αναφέρεται στην πρόσκληση και περιλαμβάνουν:

ι) πλήρη περιγραφή του ακινήτου κατά θέση, εμβαδόν και διαστάσεις καθώς και εκτίμηση του αριθμού των θέσεων στάθμευσης που μπορούν, σύμφωνα με τις ισχύουσες στην περιοχή διατάξεις, να ανεγερθούν.

ιι) απόσπασμα του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής στο οποίο σημειώνεται η θέση του ακινήτου.

δ) Η πολεοδομική υπηρεσία καταχωρεί σε ειδικό βιβλίο τις δηλώσεις του προηγούμενου εδαφίου γ. Οι σελίδες του βιβλίου αυτού αριθμούνται και μονογράφονται από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας, ο οποίος υπογράφει στο τέλος του βιβλίου μνημονεύοντας και τις σελίδες του.

3. Μετά την πάροδο της κατά το εδάφιο β της προηγούμενης παραγράφου προθεσμίας η υπηρεσία ελέγχει τις υποβληθείσες δηλώσεις κατ' αρχήν βάσει των στοιχείων που τις συνοδεύουν καθώς και με αυτοψίες των αρμόδιων οργάνων της και προεπιλέγει τις καταλληλότερες θέσεις σύμφωνα με τα κριτήρια της παραγράφου 1. Οι ιδιοκτήτες των προεπιλεγέντων ακινήτων καλούνται να υποβάλουν εις διπλούν εντός προθεσμίας 90 ημερών:

α) τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:5.000 όπου σημειώνονται η θέση του ακινήτου και σε ακτίνα τουλάχιστον 300 μ. γύρω από αυτήν οι υπάρχουσες χρήσεις κτιρίων, οι οποίες από τη φύση τους συνεπάγονται αυξημένες ανάγκες στάθμευσης της περιοχής.

β) τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:1.000 ή 1:500 του ακινήτου εκτεινόμενο σε ολόκληρο το Ο.Τ. και στο οποίο σημειώνονται οι είσοδοι - έξοδοι του σταθμού, οι όμορες ιδιοκτησίες με τα υπάρχοντα επ' αυτών κτίρια και λειτουργίες (χρήσεις) αυτών, τα πλάτη των οδών που περικλείουν το οικοδομικό τετράγωνο καθώς και οι όροι δόμησης θεωρημένοι από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

γ) σχηματική κάτοψη τυπικού ορόφου και σχηματική τομή του περιγράμματος του υπό ανέγερση κτιρίου υπέργειου ή και εν μέρει υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων, σε κλίμακα 1:200 με υπολογισμό της δυναμικότητας του σταθμού, βάσει των ισχυόντων όρων δόμησης, όπου αναγράφεται ο τρόπος λειτουργίας του σταθμού (με "αυτοεξυπηρέτηση" ή με "υπαλλήλους").

δ) σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης προτίθεται να χρησιμοποιήσει μέρος του συντελεστή δόμησης για άλλες χρήσεις (πλην του σταθμού) η πρόθεση αυτή πρέπει να αναγράφεται στην αίτηση και να φαίνεται στα στοιχεία του εδαφίου γ η επιφάνεια που πρόκειται να διατεθεί στο αυτό ακίνητο για άλλες χρήσεις καθώς και το είδος των χρήσεων αυτών.

ε) την κατά το άρθρο 202 έκθεση ελέγχου τίτλων.

στ) διαφάνεια του κατά το εδάφιο β τοπογραφικού διαγράμματος.

ζ) τυχόν απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας κυκλοφορίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, κατά το άρθρο 3 του π. δ/τος 326/1991, όπως εκάστοτε ισχύει.

Τα παραπάνω δικαιολογητικά των εδαφίων α έως και ζ υποβάλλονται με αίτηση που φέρει τις υπογραφές όλων των ιδιοκτητών που εμφανίζονται στην έκθεση ελέγχου τίτλων του εδαφίου ε.

Αιτήσεις χωρίς κάποιο από τα παραπάνω δικαιολογητικά δεν γίνονται δεκτές.

4. Σε κάθε δήμο ή κοινότητα το σύνολο των θέσεων στάθμευσης που εξασφαλίζονται κατά τα ανωτέρω εντός των περιοχών του εδαφίου α της παραγράφου 2 δεν μπορεί να υπερβαίνει το 3% του πληθυσμού του αντίστοιχου δήμου ή κοινό-τητας βάσει της τελευταίας κάθε φορά απογραφής.

Σε περίπτωση που κατά τη διαδικασία επιλογής των ακινήτων βρεθούν κατάλληλοι χώροι με δυνατό σύνολο θέσεων στάθμευσης μεγαλύτερο του παραπάνω, τηρείται η προτεραιότητα υποβολής των σχετικών δηλώσεων στην υπηρεσία, όπως αυτές καταχωρούνται στο ειδικό βιβλίο.

Σε περίπτωση που δεν εξασφαλιστεί το σύνολο των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης, η υπηρεσία προβαίνει εκ νέου σε πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος εφαρμοζόμενης της ίδιας παραπάνω διαδικασίας.

5. Με βάση τα παραπάνω, η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία συντάσσει αιτιολογημένη έκθεση για την έκδοση των αποφάσεων καθορισμού των χώρων στάθμευσης κατά την παρ. 7 του άρθρου 315.

Με τις ίδιες αποφάσεις ορίζεται το ποσοστό συντελε-

στή δόμησης που θα διατεθεί για άλλες χρήσεις, πλην του σταθμού, εφόσον συντρέχει τέτοια περίπτωση. Στην περίπτωση αυτή στον απαιτούμενο ως ελάχιστο αριθμό θέσεων στάθμευσης δεν περιλαμβάνονται οι κατά τις διατάξεις των άρθρων 310 έως και 317 αναγκαίοι χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των εν λόγω χρήσεων.

Με τις ίδιες αποφάσεις μπορεί να ορίζεται ο ελάχιστος πέραν των 50 ή και ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης για τον κάθε χώρο.

Αντίγραφα των στοιχείων του φακέλου του κάθε ακινήτου το οποίο καθορίστηκε κατά τα παραπάνω, ως χώρος στάθμευσης, διαβιβάζονται στην αρμόδια για τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, η οποία μπορεί να εγκρίνει μεταφορά συντελεστή δόμησης - εν όλω ή εν μέρει- και στο ίδιο ακίνητο.

6. Ο κατά τα παραπάνω καθορισμός των χώρων στάθμευσης γίνεται με απόφαση του νομάρχη, εκτός από τις περιπτώσεις καθορισμού χώρων στάθμευσης εντός των νομών Αττικής και Θεσσαλονίκης όπου γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Σ' αυτή την περίπτωση αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για την τήρηση της παραπάνω διαδικασίας νοείται ο Οργανισμός Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντίστοιχα.

7. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου που καθορίζεται κατά τα παραπάνω ως χώρος για την κατασκευή υπέργειου ή και εν μέρει υπόγειου στεγασμένου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων οφείλει να υποβάλει στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία εντός δεκατεσσάρων (14) μηνών από της ισχύος της σχετικής απόφασης αίτηση για έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας με πλήρη κατά τις κείμενες διατάξεις στοιχεία. Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, η οικεία απόφαση καθορισμού του χώρου θεωρείται ότι ανακλήθηκε αυτοδίκαια.

Σε περίπτωση που η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί πριν από την έκδοση της σχετικής απόφασης, για να εφαρμοστούν οι διατάξεις του παρόντος άρθρου και να εγκριθεί η μεταφορά συντελεστή δόμησης πρέπει να βεβαιωθεί από τον προϊστάμενο της αρμόδιας (κατά την παράγραφο 6 του παρόντος άρθρου) πολεοδομικής υπηρεσίας ότι μέχρι την έκδοση της υπουργικής απόφασης δεν έγινε έναρξη των εργασιών με βάση την άδεια αυτή.

8.α) Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή με την έκδοση της απόφασης καθορισμού του χώρου στάθμευσης σε περίπτωση έκδοσης της οικοδομικής άδειας πριν από αυτή, η πολεοδομική υπηρεσία διαβιβάζει κυρωμένο αντίγραφο της άδειας στην αρμόδια για την μεταφορά συντελεστή δόμησης υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων η οποία επιλαμβάνεται της έκδοσης της απόφασης έγκρισης μεταφοράς συντελεστή δόμησης κατά τις διατάξεις των άρθρων 194 και επόμενα. Προϋπόθεση για την έκδοση της απόφασης είναι η κατάθεση από τον ιδιοκτήτη στο ΕΤΕΡΠΣ εγγυητικής επιστολής, για την εμπρόθεσμη κατά την παράγραφο 9 του παρόντος άρθρου, αποπεράτωση του σταθμού. Η εγγυητική επιστολή εκδίδεται από αναγνωρισμένη τράπεζα της χώρας ή το ΤΣΜΕΔΕ, και είναι ίση προς το 10% του συμβατικού προϋπολογισμού του έργου όπως αυτός αναφέρεται στην οικοδομική άδεια.

β) Ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης ορίζεται στο σύνολο του ισχύοντος συντελεστή δόμησης του ακινήτου βάσει των όρων και περιορισμών δόμησης της περιοχής, εφόσον το ακίνητο διατίθεται αποκλειστικά για την κατασκευή υπέργειου χώρου στάθμευσης. Άλλως αφαιρείται από το μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης, ο συντελεστής που διατίθεται για άλλες χρήσεις όπως αυτός ορίζεται στην οικεία απόφαση καθορισμού του χώρου.

γ) Ο κατά το άρθρο 194 περίπτωση θ τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης εκδίδεται και χορηγείται στο δικαιούχο μετά την εμπρόθεσμη αποπεράτωση και λειτουργία του σταθμού. Είναι δυνατή με αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου η έκδοση και χορήγηση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης και πριν από την αποπεράτωση και λειτουργία του σταθμού εφαρμοζομένων και στις δύο παραπάνω περιπτώσεις των διατάξεων της παραγράφου 11 του παρόντος άρθρου.

9. Ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να προβεί στην κατασκευή και λειτουργία του σταθμού το αργότερο σε μία τετραετία από την έκδοση του π. δ/τος ή της απόφασης έγκρισης της μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και προκειμένου περί σταθμού δυναμικότητας άνω των 150 θέσεων είναι δυνατόν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων να δίνεται παράταση για την ολοκλήρωση της κατασκευής και λειτουργίας του σταθμού, μέχρι ένα χρόνο, εφόσον διαπιστωθεί ότι οι εργασίες έχουν προχωρήσει σε σημαντικό βαθμό και είναι δυνατό να ολοκληρωθούν εντός της παρεχόμενης χρονικής παράτασης.

10. Η εμπρόθεσμη αποπεράτωση της κατασκευής του σταθμού βεβαιώνεται ύστερα από αυτοψία από την αρμόδια για την έκδοση της οικοδομικής άδειας πολεοδομική υπηρεσία.

Η βεβαίωση υπογράφεται από τον προϊστάμενο της πολεοδομικής υπηρεσίας και αναγράφονται σε αυτή τα στοιχεία της απόφασης καθορισμού του χώρου, ο αριθμός της οικοδομικής άδειας και η δυναμικότητα του σταθμού.

Η βεβαίωση προσκομίζεται από τον ιδιοκτήτη:

α) με τη δήλωση της παραγράφου 11 του παρόντος άρθρου στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, η οποία υποχρεούται στην έκδοση και χορήγηση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης στο δικαιούχο και

β) στο ΕΤΕΡΠΣ, το οποίο επιστρέφει την εγγυητική επιστολή.

11. Σε κάθε περίπτωση πριν από τη χορήγηση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης ο ιδιοκτήτης οφείλει να προσκομίσει δήλωσή του ενώπιον συμβολαιογράφου με την οποία αναγνωρίζει:

α) ότι το δικαίωμα μεταφοράς συντελεστή δόμησης του δόθηκε σε αντάλλαγμα της κατασκευής και λειτουργίας υπέργειου ή και εν μέρει υπόγειου στεγασμένου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων στο ακίνητό του που κρίθηκε κατάλληλο για το σκοπό αυτό με την απόφαση της παρ. 6 του παρόντος άρθρου.

β) την υποχρέωση του να αποπερατώσει και να μην αλλάξει εν όλω ή εν μέρει τη χρήση του χώρου.

γ) ότι σε περίπτωση που αθετήσει τις παραπάνω υποχρεώσεις του και εφόσον θα έχει γίνει μερική ή ολική πραγματοποίηση του χορηγηθέντος σε αυτόν τίτλου, η κυριότητα του ακινήτου θα περιέρχεται στο ΕΤΕΡΠΣ, προς το οποίο θα παραχωρεί με την ίδια συμβολαιογραφική πράξη αμετάκλητη πληρεξουσιότητα για κατάρτιση

της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης περί μεταβίβασης του ακινήτου, με αυτοσύμβαση κατ' άρθρο 235 ΑΚ.

12. Η με οποιονδήποτε τρόπο αθέτηση των υποχρεώσεων του ιδιοκτήτη του ακινήτου επιφέρει τις παρακάτω συνέπειες:

α) σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης αποπεράτωσης του σταθμού, η οποία βεβαιώνεται σύμφωνα με την παρ. 10 του παρόντος άρθρου και εφόσον δεν έχει χορηγηθεί ακόμα ο παραστατικός τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης το π. δ/γμα ή η απόφαση ανακαλείται και η εγγυητική επιστολή της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου καταπίπτει υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ, διατιθεμένου του ποσού αυτής κατά το άρθρο 315 παρ. 1.

β) στην περίπτωση μη εμπρόθεσμης αποπεράτωσης του σταθμού και εφόσον έχει ήδη χορηγηθεί τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, εάν αυτός δεν έχει πραγματοποιηθεί, τότε, επιπλέον της προηγούμενης περίπτωσης α, ο τίτλος ακυρώνεται. Εάν ο τίτλος έχει πραγματοποιηθεί ολικά ή μερικά τότε η κυριότητα του ακινήτου περιέρχεται στο ΕΤΕΡΠΣ με τον τρόπο που περιγράφεται στην παρακάτω περίπτωση γ, εδάφιο δεύτερο.

γ) στην περίπτωση μεταγενέστερης αλλαγής της χρήσης, εάν δεν έχει πραγματοποιηθεί ο χορηγηθείς τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, αυτός ακυρώνεται, ανακαλείται το π. δ/γμα ή η απόφαση έγκρισης μεταφοράς συντελεστή δόμησης και εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ακινήτων.

Εάν έχει πραγματοποιηθεί ο τίτλος ολικά ή μερικά τότε η κυριότητα του ακινήτου όπου έχει ανεγερθεί ο σταθμός περιέρχεται στο ΕΤΕΡΠΣ, υποχρεουμένου του ιδιοκτήτη να συμπράξει στη μεταβίβαση αυτή, δυναμένου όμως του ΕΤΕΡΠΣ να προβεί στην κατάρτιση της σχετικής δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση κατ' άρθρο 235 ΑΚ δυνάμει της ήδη χορηγηθείσας αμετάκλητης πληρεξουσιότητας, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 11 του παρόντος άρθρου.

Εάν στο ίδιο ακίνητο προβλέπονται νόμιμα και άλλες χρήσεις ή γίνει μερική αλλαγή της χρήσης του σταθμού, τότε η κατά τα παραπάνω μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου αφορά το τμήμα αυτού που προβλέπεται για χώρος στάθμευσης ή το τμήμα για το οποίο έγινε η αλλαγή της χρήσης αντίστοιχα.

13. Οι θέσεις στάθμευσης οι οποίες υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος άρθρου και σύμφωνα με τις οποίες εγκρίνεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης δεν επιχορηγούνται δυνάμει άλλων διατάξεων.

Τα δικαιώματα χρήσης, εκμετάλλευσης και λειτουργίας του σταθμού ανήκουν στον ιδιοκτήτη του οικοπέδου.

Άρθρο 324

Υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων σε χώρους κοινόχρηστους και κοινής ωφέλειας

(άρθρο 8 παρ. 1 έως και 6 ν. 2052/1992)

1. Με π. δ/τα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ και του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μετά από εκτίμηση των κυκλοφοριακών και πολεοδομικών συνθηκών και υπό τον όρο ότι δεν αναιρείται ούτε παρακωλύεται ουσιωδώς η κοινή χρήση ή η εξυπηρέτηση του αντίστοιχου σκοπού κοινής ωφέλειας, είναι δυνατός ο καθορισμός:

α) Υπόγειων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και των απαιτούμενων για την εξυπηρέτηση αυτών υπέργειων εγκαταστάσεων σε προβλεπόμενους από τα εγκεκριμένα σχέδια κοινόχρηστους χώρους, καθώς και σε χώρους κοινής ωφέλειας που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου.

β) Υπόγειων διαβάσεων κάτω από κοινόχρηστους χώρους, προκειμένου να εξυπηρετηθεί η διακίνηση πεζών και οχημάτων από και προς υπέργειους ή υπόγειους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων.

γ) Υπόγειων χώρων άλλων χρήσεων, όπως υγιεινής, καταστημάτων, αποθηκών κ.λ.π. στους πιο πάνω κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους κατά τη δημιουργία υπόγειων χώρων στάθμευσης ή υπόγειων διαβάσεων.

2. Με τα π. δ/τα της προηγούμενης παραγράφου οι πιο πάνω κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι μπορεί να περιέρχονται στην κατοχή, διαχείριση και εκμετάλλευση του ΕΤΕΡΠΣ ή του ΤΕΟ, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα διατάγματα αυτά. Στην περίπτωση που οι χώροι αυτοί ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα σε δήμο ή κοινότητα τότε απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου για την έκδοση των διαταγμάτων αυτών, ενώ αν ανήκουν στο Δημόσιο ή λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου απαιτείται η σύμπραξη του Υπουργού Οικονομικών ή του εποπτεύοντος το νομικό πρόσωπο υπουργού.

3. Από τη δημοσίευση των π. δ/των της παρ. 2 στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, η κατοχή, διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση των παραπάνω κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων περιέρχεται αυτοδίκαια στο ΕΤΕΡΠΣ ή στο ΤΕΟ κατά τα ανωτέρω. Το ΕΤΕΡΠΣ ή το ΤΕΟ έχουν την εξουσία εκπροσώπησης των κυρίων των χώρων αυτών και καταρτίζουν επ' ονόματι και για λογαριασμό τους όλες τις δικαιοπραξίες που απαιτούνται για τη διοίκηση, διαχείριση ή εκμετάλλευσή τους. Το ΕΤΕΡΠΣ και το ΤΕΟ, μετά την κατασκευή των κατά την παρ. 1 υπόγειων έργων παραδίδει τους επίγειους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους, που διαμορφώνονται πάνω από τα έργα αυτά στους κυρίους τους για την απόδοσή τους στην κοινή χρήση ή την εξυπηρέτηση του αντίστοιχου σκοπού κοινής ωφέλειας. Οι υπόγειοι χώροι στάθμευσης ή άλλων χρήσεων και οι υπόγειες διαβάσεις με τις απαιτούμενες για την εξυπηρέτησή τους υπέργειες εγκαταστάσεις ή τμήματα αυτών, που κατασκευάζονται σε κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους που ανήκουν σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και δεν μεταβιβάζονται στους κατασκευαστές τους ή τους ειδικούς αυτών διαδόχους παραμένουν στη διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση του ΕΤΕΡΠΣ ή του ΤΕΟ μέχρι να τελειώσει η με οποιοδήποτε τρόπο παραχώρησή τους στους κατασκευαστές τους ή τους ειδικούς τους διαδόχους και στη συνέχεια αποδίδονται στους κυρίους των πιο πάνω χώρων.

4. Σε κάθε περίπτωση είναι δυνατή η αναγκαστική απαλλοτρίωση των κατά την παρ. 1 υπόγειων και των αναγκαίων υπέργειων χώρων, υπέρ και με δαπάνες του ΕΤΕΡΠΣ ή του ΤΕΟ, προς εκπλήρωση του σκοπού που επιδιώκεται με τις διατάξεις αυτές. Ο σκοπός αυτός χαρακτηρίζεται ως δημόσιας ωφέλειας. Η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ενεργείται με τη δημοσίευση των π. δ/των της παρ. 1 στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του ν. δ/τος 797/1971, όπως ισχύει.

5. Η μελέτη και η κατασκευή των παραπάνω ειδικών έρ-

γων, υπόγειων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων ή άλλων χρήσεων, των υπόγειων διαβάσεων των απαιτουμένων για την εξυπηρέτηση των υπέργειων εγκαταστάσεων και της διαμόρφωσης επίγειων χώρων, ανήκουν στην αρμοδιότητα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων.

6. Όλες οι απαιτούμενες άδειες (συμπεριλαμβανομένων των οικοδομικών αδειών) για την εκτέλεση των έργων της παραγράφου 1 χορηγούνται από την Ειδική Υπηρεσία Δημόσιων Έργων Σταθμών Αυτοκινήτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων κατά παρέκκλιση των υφιστάμενων σχετικών διαδικασιών και ουσιαστικών διατάξεων με την επιφύλαξη της παρ. 1 του επόμενου. Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζεται ο τρόπος, η διαδικασία χορήγησης των αδειών και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 325

Όροι δημιουργίας ειδικών έργων και εγκαταστάσεων σε ΖΕΑ καθώς και υπόγειων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων

(άρθρο 6 παρ. 11 και 12 ν. 960/1979, άρθρο 97 παρ. 1 ν. 1892/1990, άρθρα 9 παρ. 1 έως και 4 πρώτο εδάφιο και 10 παρ. 2 ν. 2052/1992)

1. Με τα π. δ/τα, που αναφέρονται στο άρθρο 185 και στην παρ. 1 του προηγούμενου άρθρου, μπορεί να καθορίζονται ο ελάχιστος και μέγιστος αριθμός των θέσεων στάθμευσης, αρτιότητες οικοπέδων, χρήσεις γης και λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης κατά παρέκκλιση οποιασδήποτε γενικής ή ειδικής διάταξης για τη δημιουργία των ειδικών έργων και εγκαταστάσεων του άρθρου 185 ως και των υπόγειων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων ή άλλων χρήσεων και των υπόγειων διαβάσεων με τις απαιτούμενες για την εξυπηρέτησή τους υπέργειες εγκαταστάσεις του προηγούμενου άρθρου.

2.α) Τα ειδικά έργα και εγκαταστάσεις του άρθρου 185 μπορεί να υπαχθούν στο σύστημα (καθεστώς) της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με τη δημιουργία χωριστής κυριότητας σε διακεκριμένα τμήματα (ορόφους κλπ) ή σε περισσότερα αυτοτελή κτίρια σύμφωνα με όσα προβλέπονται από τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, το ν. 3441/1929 και το ν.δ. 1024/1971.

β) Οι υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων ή άλλων χρήσεων και οι υπόγειες διαβάσεις με τις απαιτούμενες για την εξυπηρέτησή τους υπέργειες εγκαταστάσεις του προηγούμενου άρθρου μπορεί επίσης να υπαχθούν στο σύστημα (καθεστώς) οριζόντιας ιδιοκτησίας, με τη δημιουργία χωριστής κυριότητας σε κάθε θέση στάθμευσης ή σε άλλους χώρους χρήσης ή σε διακεκριμένα τμήματα, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, του ν. 3741/1929 και του ν.δ. 1024/1971. Ο κύριος κάθε τέτοιας οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι αυτοδικαίως συγκύριος εξ αδιαιρέτου κατ' ανάλογη μερίδα πάνω στα μέρη των υπόγειων αυτών κατασκευών τα οποία χρησιμεύουν στην κοινή και των λοιπών κυρίων χρήση, όπως είναι το υπόγειο έδαφος πάνω στο οποίο θα γίνουν οι κατασκευές αυτές, τα θεμέλια, πρωτότοιχοι, κοινές υπόγειες ή υπέργειες εγκαταστάσεις και λοιπά. Η συγκυριότητα επί του πιο πάνω υπόγειου εδάφους και των λοιπών κοινόχρηστων κοινόκτητων μερών δεν εκτείνεται στον επίγειο χώρο πάνω από τις υπόγειες αυτές κατασκευές, που θα αποδοθεί στην κοινή χρήση ή στην εξυπηρέτηση του αντίστοιχου σκοπού κοινής ωφέλειας, εκτός από τις υπέργειες εγκαταστάσεις, που απαιτούνται για την εξυπηρέτηση των παραπάνω υπόγειων κατασκευών.

γ) Η υπαγωγή των ανωτέρω ειδικών έργων και εγκαταστάσεων ή υπόγειων κατασκευών στο σύστημα (καθεστώς) της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και ο κανονισμός σχέσεων των συνιδιοκτητών γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη, που μεταγράφεται στα βιβλία του αρμόδιου γραφείου μεταγραφών. Η πράξη αυτή καταρτίζεται από το ΕΤΕΡΠΣ ή το ΤΕΟ που ενεργούν επ' ονόματί τους ή επ' ονόματι και για λογαριασμό του κυρίου του ειδικού έργου και εγκαταστάσεως ή του αντίστοιχου κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου. Σε περίπτωση όμως, που ο κοινόχρηστος ή κοινωφελής χώρος δεν έχει περιέλθει στην κατοχή, διοίκηση και εκμετάλλευση του ΕΤΕΡΠΣ ή του ΤΕΟ σύμφωνα με τις παρ. 2 και 3 του προηγούμενου άρθρου, η παραπάνω συμβολαιογραφική πράξη καταρτίζεται από τον κύριο του χώρου.

3. Η εκτέλεση των παραπάνω ειδικών έργων, υπόγειων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων ή άλλων χρήσεων, των υπόγειων διαβάσεων, των απαιτούμενων για την εξυπηρέτηση των υπέργειων εγκαταστάσεων και της διαμόρφωσης επίγειων χώρων, καθώς και η εκτέλεση οποιωνδήποτε άλλων δημόσιων έργων με μερική ή ολική χρηματοδότηση τρίτων, όπως ορίζεται στις παρ. 4 και 5 του παρόντος άρθρου ανατίθεται και σε επιχείρηση ή επιχειρήσεις ή σε όμιλο επιχειρήσεων, που για τη μελέτη και κατασκευή των έργων αυτών έχει εξασφαλίσει τη σύμπραξη ή τη συμμετοχή γραφείου μελετών και εργοληπτικής επιχείρησης ανάλογων προσόντων. Η εκτέλεση των πιο πάνω έργων μπορεί να γίνει με ένα από τα προβλεπόμενα από τη νομοθεσία για τα δημόσια έργα συστήματα δημοπράτησης ή με συνδυασμό δύο ή περισσότερων από αυτά.

α) Εάν τα έργα αυτά δημοπρατηθούν κατά το σύστημα της αντιπαροχής, ο ανάδοχος λαμβάνει ως εργολαβικό αντάλλαγμα για την εκτέλεση του έργου, για την τυχόν μελέτη και για τυχόν άλλες υποχρεώσεις, που καθορίζονται με τη διακήρυξη, με δαπάνες του ορισμένες συσταθείσες οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με τα αντίστοιχα σε αυτές ποσοστά εξ αδιαιρέτου επί των κοινόχρηστων και κοινόκτητων μερών των πιο πάνω ειδικών έργων ή υπόγειων κατασκευών ή άλλων κατασκευών οι οποίες είναι κληρονομητές και ελεύθερα μεταβιβάσιμες σε τρίτους.

β) Εάν τα έργα αυτά δημοπρατηθούν κατά το σύστημα της παροχής άλλων ανταλλαγμάτων, ο ανάδοχος λαμβάνει ως εργολαβικό αντάλλαγμα για την εκτέλεση του έργου, για την τυχόν μελέτη και για τυχόν άλλες υποχρεώσεις, που καθορίζονται με τη διακήρυξη, με δαπάνες του είτε την παραχώρηση της χρήσης και της εκμετάλλευσης του έργου για ορισμένη χρονική περίοδο είτε την παραχώρηση της χρήσης και κάρπωσης ή την παραχώρηση της αποκλειστικής χρήσης ή την παραχώρηση μόνο της χρήσης ορισμένων συσταθεισών οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών με τα αντίστοιχα σε αυτές ποσοστά εξ αδιαιρέτου επί των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων των πιο πάνω ειδικών έργων ή υπόγειων κατασκευών για ορισμένο χρονικό διάστημα μέχρι και 99 χρόνια είτε οποιοδήποτε άλλο αντάλλαγμα, που καθορίζεται στα σχετικά συμβατικά τεύχη. Τα παραχωρούμενα στον ανάδοχο δικαιώματα επί των οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών είναι κληρονομητά και ελεύθερα μεταβιβάσιμα σε τρίτους για

το εκάστοτε υπόλοιπο του χρόνου που απομένει και διέπονται αποκλειστικά από τις σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα, εκτός από εκείνες που αποκλείουν τη μεταβίβασή τους σε τρίτους ή περιορίζουν το χρόνο διάρκειάς τους.

γ) Η μεταβίβαση των οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών ή η παραχώρηση των πιο πάνω δικαιωμάτων επ' αυτών γίνεται στον ανάδοχο από το ΕΤΕΡΠΣ ή το ΤΕΟ επ' ονόματι και για λογαριασμό του κυρίου του ειδικού έργου ή του αντίστοιχου κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου. Στην περίπτωση, όμως, που ο κοινόχρηστος ή κοινωφελής χώρος δεν έχει περιέλθει στην κατοχή, διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση του ΕΤΕΡΠΣ ή του ΤΕΟ, σύμφωνα με τις παρ. 2 και 3 του προηγούμενου άρθρου, οι παραπάνω μεταβιβάσεις ή παραχωρήσεις γίνονται από τον κύριο του χώρου.

δ) Οι μεταβιβάσεις των οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών ή η παραχώρηση των πιο πάνω δικαιωμάτων επ' αυτών στον ανάδοχο, καθώς και οι σχετικές με αυτές συμβάσεις (συμβολαιογραφικές και μη) απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων και από οποιοδήποτε άλλο φόρο, καθώς και από κάθε τέλος, εισφορά, κράτηση, δικαίωμα ή επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και οποιουδήποτε τρίτου , με εξαίρεση το φόρο προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ). Η αμοιβή και τα δικαιώματα συμβολαιογράφων, δικηγόρων και υποθηκοφυλάκων για την κατάρτιση του εργολαβικού συμβολαίου και προσυμφώνου μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου ή παραχώρησης άλλων δικαιωμάτων επί των παραπάνω οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών, καθώς και για την κατάρτιση και μεταγραφή των συμβολαίων μεταβίβασης των οριζόντιων αυτών ιδιοκτησιών ή παραχώρησης δικαιωμάτων επ' αυτών στον ανάδοχο περιορίζεται στα όρια, που ορίζει το άρθρο 2 παρ. 6 του ν. 4171/1961 (ΦΕΚ 93 Α΄).

ε) Ο εργοδότης ή κύριος του έργου μπορεί να συμμετάσχει στη δαπάνη των παραπάνω έργων με τη χρηματοδότηση εκτέλεσης ορισμένων εργασιών τους, που ορίζονται ρητά στα συμβατικά τεύχη.

4. Η εκτέλεση των πιο πάνω κατασκευών, με το σύστημα της αντιπαροχής ή της παροχής άλλων ανταλλαγμάτων, καθώς και με χρηματοδότηση τρίτων κατά ποσοστό πάνω από πενήντα τοις εκατό (50%) διέπεται από τη νομοθεσία περί δημόσιων έργων με την επιφύλαξη των ρυθμίσεων των παραγράφων 4 και επ. του άρθρου 9 του ν. 2052/1992.

5. Τα καθαρά έσοδα από την εκμετάλλευση ή εκμίσθωση των παραπάνω ειδικών έργων περιέρχονται στο ΕΤΕΡΠΣ ή στο ΤΕΟ για την εκπλήρωση των σκοπών τους, εφόσον τα έργα αυτά κατασκευάζονται από το ΕΤΕΡΠΣ ή το ΤΕΟ. Επίσης, τα καθαρά έσοδα, μετά την αφαίρεση των εξόδων διαχείρισης, από την εκμετάλλευση ή εκμίσθωση σταθμών αυτοκινήτων, που έχουν ανεγερθεί ή ανεγείρονται από το ΕΤΕΡΠΣ σε οικόπεδα του ελληνικού Δημοσίου ή κάτω από τους χώρους που αναφέρονται στις παραγράφους 1 και 2 του προηγούμενου άρθρου, περιέρχονται από την 5.6.1992 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 2052/1992) στο ΕΤΕΡΠΣ. Τα έσοδα αυτά, όπως και οποιαδήποτε άλλα έσοδα του ΕΤΕΡΠΣ, μέχρις ότου διατεθούν για την εκπλήρωση των σκοπών του, είναι δυνατό, με απόφαση του διοικητικού του συμβουλίου και έγκριση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, να κατατίθενται σε έντοκους τραπεζικούς λογαριασμούς.

6. Ο τρόπος, η διαδικασία, οι όροι διάθεσης των κατά την προηγούμενη παράγραφο εσόδων και κάθε συναφής λεπτομέρεια καθορίζονται με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ-ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Άρθρο 326

Εκτέλεση εργασιών δόμησης εντός και εκτός σχεδίου πόλης

(άρθρο 13 και πρώτο εδάφιο άρθρου 29 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο μόνο ν.δ. 272/1969, άρθρο 31 παρ. 4 ν. 2009/1992)

1. Επιτρέπεται πάντοτε η ανέγερση και επισκευή κτιρίου εντός των οικοδομήσιμων χώρων του εγκεκριμένου σχεδίου ή και εκτός αυτού, τηρουμένων των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής και των γενικών όρων που προβλέπονται από το παρόν κωδικοποιητικό διάταγμα για την εκτέλεση των εργασιών δόμησης.

2. Όταν το εγκεκριμένο σχέδιο προβλέπει τμήματα αμέσως και μη αμέσως εφαρμοστέα σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν.δ. 17.7/16.8.1923, οι εργασίες δόμησης στα αμέσως εφαρμοστέα τμήματα εκτελούνται κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου, ενώ στα μη αμέσως εφαρμοστέα τμήματα απαιτείται να τηρούνται και οι εξής πρόσθετοι ειδικοί όροι:

α) Εάν το οικόπεδο έχει πρόσωπο ή μπορεί με τακτοποίηση να το αποκτήσει σε πλατεία ή σε οδό χαρακτηριζόμενη στο εγκεκριμένο σχέδιο ως κεντρική αρτηρία, πρέπει να μην καταλαμβάνεται από τις καθοριζόμενες στο εγκεκριμένο σχέδιο, είτε ενδεικτικώς είτε οριστικώς, δευτερεύουσες οδούς, που έχουν αφετηρία τις παραπάνω πλατείες και κεντρικές αρτηρίες. Αν δεν καθορίζονται με οποιονδήποτε τρόπο οι παραπάνω δευτερεύουσες οδοί στο εγκεκριμένο σχέδιο, ο οικείος νομάρχης για την εξασφάλιση της χάραξης των δευτερευουσών αυτών οδών, καθορίζει εφάπαξ μετά από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού τις θέσεις επί των κεντρικών αρτηριών και πλατειών στις οποίες δεν επιτρέπεται καμία εργασία δόμησης.

β) Εάν το οικόπεδο έχει πρόσωπο ή μπορεί με τακτοποίηση να το αποκτήσει σε εγκεκριμένη οδό που δεν χαρακτηρίζεται ως κεντρική αρτηρία, πρέπει η οδός αυτή να έχει αφετηρία κάποια κεντρική αρτηρία ή κάποιο αμέσως εφαρμοστέο τμήμα του σχεδίου και να έχει κατασκευαστεί στο έδαφος από την παραπάνω αφετηρία μέχρι τουλάχιστον τη θέση στην οποία θα εκτελεστούν οι εργασίες δόμησης, με διαμόρφωση του καταστρώματος και των πεζοδρομίων στην κανονική στάθμη σε όλο το πλάτος της οδού και με κατασκευή των κρασπέδων και ρείθρων των πεζοδρομίων. Και στην περίπτωση αυτή ισχύουν ανάλογα οι διατάξεις της προηγούμενης περίπτωσης (α) ως προς τις δευτερεύουσες οδούς. Εάν λόγω ελλείψεων του εγκεκριμένου σχεδίου ή αδυναμίας εκτέλεσης κανονικής τακτοποίησης των οικοπέδων ή οποιασδήποτε άλλης αιτίας καθίσταται αδύνατη η πραγμάτωση των παραπάνω όρων, οι εργασίες δόμησης στα μη αμέσως εφαρμοστέα τμήματα αποκλείονται.

Άρθρο 327

Έλεγχος εργασιών δόμησης

(άρθρο 52 παρ. 1 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρα 3 και 27 παρ. 1, 3 ν. 1577/1985, άρθρο 1 παρ. 1 ν. 1772/1988, διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ 101/Α/1988)

1. Κάθε οικοδομή και η εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης και γενικά κάθε προβλεπόμενη από το παρόν κωδικοποιητικό διάταγμα κατασκευή ή εγκατάσταση εντός ή εκτός σχεδίου πόλης υπόκειται ως προς τη μελέτη, την εκτέλεση και χρησιμοποίησή της από άποψη υγιεινής, ασφάλειας, αισθητικής και γενικά τήρησης των διατάξεων του παρόντος κωδικοποιητικού διατάγματος (σε όλα τα στάδια κατασκευής και μετά από αυτή) στον έλεγχο, που ασκείται από την αρμόδια υπηρεσία.

2. Κάθε κτίριο ή εγκατάσταση πρέπει:

α) ως προς τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και γενικά τα ορατά τμήματά του, να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένο κτίριο ή εγκατάσταση όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο,

β) να εντάσσεται στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, ώστε στα πλαίσια των στόχων της οικιστικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Ο έλεγχος της τήρησης των πιο πάνω προϋποθέσεων ασκείται από την πολεοδομική υπηρεσία με βάση τη μελέτη της άδειας οικοδομής, που συνοδεύεται από αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού στο στάδιο θεώρησης των σχεδίων του προελέγχου αν ζητηθεί ή στο στάδιο της χορήγησης της άδειας οικοδομής. Στις κατηγορίες κτιρίων ή εγκαταστάσεων που ορίζονται σύμφωνα με την παράγραφο 4 του παρόντος άρθρου ο έλεγχος ασκείται από την ΕΠΑΕ. Τυχόν ενστάσεις από τον αιτούντα την έκδοση της άδειας οικοδομής κατά των αποφάσεων της υπηρεσίας, κρίνονται σε πρώτο και δεύτερο βαθμό από τις αντίστοιχες ΕΠΑΕ

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ορίζονται τα στοιχεία δόμησης, όπως η κάλυψη του οικοπέδου, η θέση του κτιρίου στο οικόπεδο, ο συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης, το ύψος, με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που λαμβάνονται υπόψη από την ΕΠΑΕ για να κρίνει κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του άρθρου 249 και του άρθρου 253. Με την ίδια απόφαση ορίζεται επίσης η διαδικασία παραπομπής των μελετών για γνωμοδότηση στην ΕΠΑΕ και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

3. Στα ειδικά κτίρια ελέγχεται και η λειτουργικότητά τους. Ο έλεγχος αυτός ενεργείται από τον αρμόδιο για κάθε κατηγορία κτιρίων φορέα. Για τα κτίρια, για τα οποία δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας, ο παραπάνω έλεγχος ασκείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

4. Οι Επιτροπές Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, που έχουν συσταθεί κατά το άρθρο 80 παρ. 4 του ν.δ. 8/1973 μετονομάζονται σε Επιτροπές Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ). Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να συνιστώνται πρωτοβάθμιες και δευτεροβάθμιες ΕΠΑΕ και να καταργούνται ή να συγχωνεύονται οι υπάρχουσες. Με όμοια απόφαση καθορίζονται οι ιδιότητες των μελών, ο τρόπος συγκρότησης και λειτουργίας της ΕΠΑΕ στις οποίες μετέχει και εκπρόσωπος του ΤΕΕ, η έδρα τους, οι αρμοδιότητές τους και ειδικότερα οι κατηγορίες κτιρίων και εγκαταστάσεων, στα οποία ασκούν τον έλεγχο που προβλέπεται στο άρθρο αυτό, η διαδικασία και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

5. Τα όργανα ελέγχου, όπως ο έλεγχος αυτός περιγράφεται στην παράγραφο 2, στελεχώνονται από αρχιτέκτονες.

6. Οι αστυνομικές αρχές οφείλουν:

α) να ελέγχουν αν για τις πραγματοποιούμενες δομικές εργασίες έχει εκδοθεί άδεια από την αρμόδια αρχή και, αν διαπιστώσουν ότι δεν υπάρχει σχετική άδεια, να διακόπτουν την εκτέλεση των εργασιών και να ειδοποιούν αμέσως την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

β) να ελέγχουν σε γενικές γραμμές αν η εκτελούμενη εργασία ανταποκρίνεται στο περιεχόμενο της οικοδομικής άδειας και σε περίπτωση αμφιβολίας, να ειδοποιούν αμέσως την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

γ) να διακόπτουν την εκτέλεση δομικών εργασιών ύστερα από ειδοποίηση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας,

δ) να παρέχουν προστασία στις πολεοδομικές υπηρεσίες για την εφαρμογή των μέτρων που προβλέπονται από τις διατάξεις για την αυθαίρετη δόμηση.

Άρθρο 328

Εξουσιοδότηση για τη ρύθμιση του τρόπου έκδοσης των οικοδομικών αδειών και ελέγχου των ανεγειρομένων οικοδομών

(άρθρο 53 παρ. 3 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 1 παρ. 2 ν.δ. 194/1969, άρθρο 17 παρ. 12 τελευταία δύο εδάφια και 18 παρ. 11 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 12 ν. 1512/1985)

1. Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών και ελέγχου των ανεγειρόμενων οικοδομών, οι υποχρεώσεις του επιβλέποντος και του μελετητή καθώς και όσων συμπράττουν στην εκτέλεση του έργου. Κατά το μέρος που το διάταγμα αυτό ρυθμίζει τις υποχρεώσεις του επιβλέποντος τις οικοδομικές εργασίες και του μελετητή, καθώς και τις υποχρεώσεις όσων συμπράττουν στην εκτέλεση του έργου, εκδίδεται μία φορά.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως καθορίζονται οι προδιαγραφές και οι λεπτομέρειες για τη σύνταξη των μελετών, τα απαραίτητα σχέδια κτλ για την έκδοση οικοδομικών αδειών.

3. Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να ορίζονται έργα για τα οποία δεν απαιτείται η υποβολή μελέτης.

Άρθρο 329

Έκδοση και περιεχόμενο οικοδομικής άδειας

(άρθρα 26, 52 παρ. 2 και 54 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 40 παρ. 2 ν. 1337/1983, άρθρα 5 παρ. 1, 3 και 22 παρ. 1 ν. 1577/1985, άρθρο 1 π.δ. της 8/13.7.1993)

1. Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης,

γενικά οποιωνδήποτε κατασκευών και εγκαταστάσεων που προβλέπονται από το παρόν κωδικοποιητικό διάταγμα και για την κοπή δένδρων, σε οικόπεδο ή γήπεδο εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως, από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, απαιτείται προηγουμένως έγγραφη άδεια (οικοδομική άδεια). Τέτοιες εργασίες είναι ιδίως οι εκσκαφές και επιχώσεις, η εγκατάσταση ικριωμάτων, η ανέγερση, επισκευή, διαρρύθμιση και κατεδάφιση κτιρίων και των παραρτημάτων τους, τα αυτοτελώς κατασκευαζόμενα περιφράγματα.

2. Κάθε άδεια που αφορά στην ανέγερση ή επισκευή οικοδομών και εκτέλεση οποιωνδήποτε εργασιών δόμησης και οποιωνδήποτε εγκαταστάσεων οριστικών ή προσωρινών για οποιοδήποτε λόγο και με οποιαδήποτε αποζημίωση και σύμβαση ή υπόσχεση και εγγύηση του ιδιοκτήτη ή του ανεγείροντος, ότι θα προβεί στην κατεδάφιση και άρση των έργων αυτών οποτεδήποτε διαταχθεί, δεν έχει νόμιμο κύρος, ούτε δημιουργεί υπέρ οποιουδήποτε δικαίωμα αποζημίωσης κατά του Δημοσίου και του δήμου ή της κοινότητας σε περίπτωση κατεδάφισης και άρσης των έργων αυτών. Η παρούσα παράγραφος έχει ισχύ και πριν από τις 16.8.1923 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν.δ. 17.7.1923), ως προς τα εκτελεσθέντα έργα δόμησης κτλ, παρά τις μέχρι τότε ισχύουσες διατάξεις.

3. Η κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή σε Ζ.Ο.Ε. που δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών ή των δασικών γενικά εκτάσεων, χωρίς την προβλεπόμενη από την παρ. 1 οικοδομική άδεια, τιμωρείται με τις κυρώσεις που προβλέπονται από το άρθρο 458 του Ποινικού Κώδικα.

4. Η οικοδομική άδεια κτιρίου ή εγκατάστασης θεωρείται ότι περιλαμβάνει τη διαμόρφωση του εδάφους, τις αναγκαίες εκσκαφές για τη θεμελίωση του κτιρίου ή της εγκατάστασης, καθώς και την κατασκευή περιφραγμάτων, βόθρων και υπόγειων δεξαμενών ύδατος.

5. Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλονται η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσης χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της αρμόδιας υπηρεσίας, εφόσον η μεταβολή αυτή θίγει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι μεταβολές που δεν υπάγονται στην απαγόρευση αυτή.

6. Σε κάθε πράξη μεταβίβασης της κυριότητας κτιρίου ή διακεκριμένης και αυτοτελούς ιδιοκτησίας επισυνάπτεται υποχρεωτικά εκτός από το κυρωμένο αντίγραφο της οικοδομικής άδειας, όπως προβλέπεται από το άρθρο 381 παρ. 12 και υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 των δικαιοπρακτούντων για την τήρηση της προηγούμενης παραγράφου. Η παράγραφος αυτή εφαρμόζεται για τα κτίρια, των οποίων οι οικοδομικές άδειες έχουν εκδοθεί μετά τις 18.2.1986 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1577/1985).

7. Με την επιφύλαξη του άρθρου 386 παρ. 8 και του άρθρου 110 δεν απαιτείται άδεια για εσωτερικούς χρωματισμούς ή για εξωτερικούς χρωματισμούς όταν δεν γίνεται χρήση ικριωμάτων, για μικρές εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν θίγουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή την εμφάνισή του, για επισκευές δαπέδου, για επισκευές, διασκευές ή συμπληρώσεις των εγκαταστάσεων και αγωγών των κτιρίων, για μικρές επισκευές θυρών, παραθύρων, στεγών δωμάτων χωρίς χρήση ικριωμάτων και γενικά για μικρές και μεμονωμένες επισκευές για λόγους χρήσης, υγιεινής και προστασίας των κτιρίων. Επίσης δεν απαιτείται άδεια για την εκτέλεση εργασιών στο φέροντα οργανισμό ή στον οργανισμό πλήρωσης του κτιρίου για την άρση του κινδύνου σε κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί ετοιμόρροπες, σύμφωνα με τις διατάξεις για τις επικίνδυνες κατασκευές. Στην περίπτωση αυτή οι εργασίες εκτελούνται ύστερα από σχετική μελέτη, που συντάσσεται σύμφωνα με τους όρους, τους οποίους ορίζει η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, και δήλωση ανάληψης μελέτης και επίβλεψης από αρμόδιο τεχνικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα. Άδεια δεν απαιτείται επίσης για τις μηχανές, τα εργαλεία και τα υπόλοιπα εξαρτήματα λειτουργίας των βιομηχανικών και γενικά των μηχανολογικών και ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων που εγκαθίστανται μέσα στα κτίρια και γενικά στους οικοδομήσιμους χώρους και που διέπονται από ειδικές ως προς τα ζητήματα αυτά διατάξεις, καθώς και για άλλα αντικείμενα που εγκαθίστανται μέσα στους χώρους αυτούς και δεν μπορούν να θεωρηθούν ως εξαρτήματα των κτιρίων (όπως έπιπλα και σκεύη οικοδομών, εμπορεύματα κτλ).

8. Σε ορισμένες περιπτώσεις, οι οποίες ρυθμίζονται με π. δ/γμα και ιδιαίτερα προκειμένου για τις εγκαταστάσεις που προβλέπονται από την παρ. 5 του άρθρου 246 είναι δυνατό για την έκδοση της σχετικής άδειας να απαιτείται η προηγούμενη κατάθεση εγγύησης. Το ποσό της εγγύησης ορίζεται κάθε φορά ανάλογα με το έργο που πρόκειται να εκτελεστεί. Η εγγύηση αυτή επιστρέφεται στον καταθέτη μόνο εφόσον βεβαιωθεί η εμπρόθεσμη και σύμφωνα με τους όρους της χορηγηθείσας άδειας εκτέλεση του έργου. Σε αντίθετη περίπτωση αυτή καταπίπτει σε βάρος του.

9. Η οικοδομική άδεια είναι εκτελεστή διοικητική πράξη και επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις.

Άρθρο 330

Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας

(άρθρο 52 παρ. 3 ν.δ. της 17.7/16.8.1923, άρθρο 47 παρ. 2 ν. 590/1977, άρθρο 9 παρ. 2 ν. 1398/1983, άρθρα 22 παρ. 1, 2 και 29 παρ. 7 και 11 ν. 1577/1985, άρθρο 13 παρ. 8 ν. 1647/1986, άρθρο 6 παρ. 1 ν. 1772/1988, άρθρο 32 παρ. 4 ν. 1845/1989, άρθρο 96 παρ. 6 και άρθρο 113 παρ. 4 ν. 1892/1990, άρθρο 6 παρ. 2 ν. 2160/1993, άρθρο 2 π.δ. 8/13.7.1993)

1. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση της άδειας της παρ. 1 του προηγούμενου άρθρου είναι οι αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης ή οι αρμόδιες υπηρεσίες των δήμων ή κοινοτήτων, στις οποίες μεταβιβάζονται σύμφωνα με το άρθρο 61 παρ. 3 του ν. 947/1979 οι σχετικές αρμοδιότητες ή οι υπηρεσίες που καθορίζονται με τις υπουργικές αποφάσεις της παραγράφου 3 ή τα οριζόμενα στις παρ. 4, 5 και 6 του παρόντος άρθρου νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου. Κάθε άδεια, που τυχόν χορηγείται από οποιαδήποτε άλλη δημόσια ή δημοτική και κοινοτική αρχή, δεν έχει νόμιμο κύρος, ούτε δημιουργεί υπέρ αυτού που την έχει λάβει οποιοδήποτε δικαίωμα, συνεπάγεται δε την εφαρμογή των σχετικών για τις αυθαίρετες κατασκευές διατάξεων του παρόντος κωδικοποιητικού διατάγματος.

2. Με απόφαση:

α) των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων,

β) των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Μεταφορών και Επικοινωνιών καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων και των εγκαταστάσεων ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας,

γ) του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι περιπτώσεις δομικών εργασιών μικρής σημασίας σε περιοχές απομακρυσμένες ή δυσπρόσιτες από την έδρα της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας ή σε οικισμούς παραμεθόριων περιοχών για τις οποίες είναι δυνατόν η άδεια να εκδίδεται από τις δημοτικές ή κοινοτικές αρχές, με την εποπτεία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Με την ίδια απόφαση καθορίζεται η διαδικασία έκδοσης των αδειών και ο έλεγχος των οικοδομών. Με απόφαση του οικείου νομάρχη μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού καθορίζονται οι συγκεκριμένοι δήμοι ή κοινότητες για τις οποίες η κατά τα παραπάνω άδεια εκδίδεται από τις δημοτικές ή κοινοτικές αρχές,

δ) των Υπουργών Γεωργίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται οι περιπτώσεις δομικών εργασιών μικρής σημασίας, για γεωργοκτηνοτροφικές εγκαταστάσεις (ποιμνιοστάσια αιγοπροβάτων, βουστάσια βοοειδών ελεύθερης βοσκής, αποθήκες, υπόστεγα, σιροί ζωοτροφών, βροχοδεξαμενές σε βοσκοτόπους κλπ καθώς και στέγαστρα ζώων μετά οικίσκων διαμονής ποιμένων σε βοσκοτόπους), για τις οποίες οι αντίστοιχες άδειες κατασκευής εκδίδονται και οι αντίστοιχες μελέτες και η επίβλεψη της κατασκευής γίνονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Γεωργίας. Με την ίδια απόφαση ορίζονται οι συγκεκριμένοι δήμοι ή κοινότητες, εκτός των ορίων του νομού Αττικής, στους οποίους έχουν εφαρμογή τα παραπάνω, η μέγιστη επιφάνεια των δομικών έργων που μπορεί να πραγματοποιηθεί, η διαδικασία έκδοσης της άδειας κατασκευής και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Κάθε αλλαγή χρήσης των κατασκευών αυτών, εκτός των προαναφερομένων, τις καθιστά αυθαίρετες και εφαρμόζονται από τις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες οι διατάξεις για τις αυθαίρετες κατασκευές.

3. Για την ανέγερση ή επισκευή των μητροπολιτικών μεγάρων, ιερών μονών και ιερών ναών, μετά των κτισμάτων αυτών, τη σχετική άδεια χορηγεί η Εκκλησία της Ελλάδος με την έγκριση της σχετικής μελέτης και αφού προηγουμένως αυτή εγκριθεί από την κατά τόπο αρμόδια ΕΠΑΕ. Οι πολεοδομικές υπηρεσίες έχουν αρμοδιότητα μόνον για την εφαρμογή των όρων δόμησης.

4. Οι οικοδομικές άδειες των κτιριακών εγκαταστάσεων που ανεγείρονται από τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (ΕΟΤ) και ανήκουν στον ΕΟΤ ή σε εταιρίες των οποίων η πλειοψηφία των μετοχών ανήκει στον ΕΟΤ, εκδίδονται από τον ΕΟΤ. Για την έκδοση των αδειών αυτών, καταβάλλεται μόνο τέλος χαρτοσήμου μειωμένο στο 1/4 του προβλεπόμενου από τη διάταξη του άρθρου 23 του Κώδικα Τελών Χαρτοσήμου. Με κοινές αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών για τις κτιριακές εγκαταστάσεις της παραγράφου αυτής και ρυθμίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

5. Οι οικοδομικές άδειες των δημόσιων κτιρίων που ανεγείρονται με ευθύνη του Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων (ΟΣΚ) εκδίδονται από τον Οργανισμό αυτόν. Με αποφάσεις, που εκδίδονται από τους Υπουργούς Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται οι όροι και οι διαδικασίες έκδοσης οικοδομικών αδειών για τα κτίρια αυτά.

6. Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Ανάπτυξης καθορίζονται ο τρόπος, οι όροι και η διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών για την ανέγερση από την Ελληνική Βιομηχανία Αλουμίνας Α.Ε. του εργοστασίου Αλουμίνας στη κτηματική περιφέρεια της κοινότητας Θίσβης του ν. Βοιωτίας κατά παρέκκλιση των σχετικών διατάξεων.

7. Για κάθε συγκεκριμένη νοσηλευτική μονάδα, η ανέγερση ή επέκταση της οποίας εμπίπτει στην αρμοδιότητα της Δημοσίας Επιχείρησης Ανέγερσης Νοσηλευτικών Μονάδων (ΔΕΠΑΝΟΜ) μπορούν ο Υπουργός Υγείας και Πρόνοιας και ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων να καθορίζουν, με απόφασή τους, ύστερα από πρόταση του ΔΣ της ΔΕΠΑΝΟΜ, τους πολεοδομικούς και κτιριοδομικούς όρους κατά παρέκκλιση από κάθε κείμενη διάταξη. Οι όροι αυτοί ισχύουν από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της υπουργικής απόφασης που επέχει και θέση άδειας ανοικοδόμησης.

Άρθρο 331

Οικοδομική άδεια - Απαιτούμενα στοιχεία για την έκδοσή της

(άρθρο 53 παρ. 1, 2, 4 και 5 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 1 παρ. 1 ν.δ. 194/1969, άρθρο 9 παρ. 7 ν. 1512/1985, άρθρο 24α παρ. 5 εδάφιο ε ν. 2075/1992, άρθρο 41 παρ. 2 ν. 2145/1993, άρθρα 3 και 8 παρ. 1 π.δ. της 8/13.7.1993, άρθρο 2 παρ. 8 ν. 2308/1995)

1. Η οικοδομική άδεια παρέχεται με τον όρο τήρησης των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου και εκτέλεσης του έργου βάσει της εγκεκριμένης από την αρμόδια υπηρεσία μελέτης. Δεν απαιτείται η υποβολή μελέτης για τις εγκαταστάσεις που αναφέρονται στην παρ. 5 περ. β του άρθρου 246 ή για έργα που παρουσιάζουν απλότητα εκτέλεσης.

2. Για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας απαιτούνται τα ακόλουθα σχέδια και δικαιολογητικά:

α) αίτηση του ενδιαφερομένου στην οποία είναι ενσωματωμένα σε ενιαίο τεύχος έντυπα με τις δηλώσεις ανάθεσης - ανάληψης (μελέτης-επίβλεψης), φύλλο ελέγχου, ειδικό έντυπο προϋπολογισμού.

β) τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης σύμφωνα με τις προδιαγραφές.

γ) αρχιτεκτονική μελέτη, σύμφωνα με τις προδιαγραφές.

δ) στατική μελέτη, σύμφωνα με τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς.

ε) μελέτη θερμομόνωσης.

στ) μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων όπου απαιτούνται, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους κανονισμούς.

ζ) μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, όπου απαιτούνται, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους κανονισμούς.

η) μελέτη παθητικής πυροπροστασίας σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους κανονισμούς.

θ) μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, όπου απαιτείται, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους κανονισμούς.

ι) μελέτη αερίων καυσίμων, όπου απαιτείται, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους κανονισμούς.

ια) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών, που απαιτούνται κατά τις κείμενες διατάξεις.

ιβ) τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από το υποθηκοφυλακείο για κάθε οικόπεδο ή γήπεδο που είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ή βρίσκεται εκτός σχεδίου.

ιγ) αποδεικτικό κατάθεσης αμοιβής του μελετητή μηχανικού.

ιδ) συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 310 και μεταγραφή της ή αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς.

ιε) αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού της παρ. 2 του άρθρου 327.

3. Η αίτηση για έκδοση οικοδομικής άδειας πρέπει απαραίτητα να συνοδεύεται με τις μελέτες και δικαιολογητικά των εδαφίων α, β, γ, η, ιγ και ιε της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και τα δικαιολογητικά των εδαφίων ια και ιβ όπου απαιτούνται. Σε περίπτωση που η αίτηση δεν συνοδεύεται από τα παραπάνω στοιχεία δεν γίνεται δεκτή και επιστρέφεται ακόμη και αν έχει πρωτοκολληθεί. Οι υπόλοιπες μελέτες και δικαιολογητικά που απαιτούνται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας μπορεί να υποβληθούν και μετά την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης, μέσα στην προθεσμία της παρ. 8 του άρθρου 333.

4. Ο τρόπος σύνταξης και παρουσίασης των μελετών γίνεται σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ισχύουν κάθε φορά.

5. Η αρμόδια υπηρεσία μπορεί σε κάθε περίπτωση να ζητεί, όταν κρίνει αναγκαίο, την προσαγωγή των τίτλων ιδιοκτησίας του οικοπέδου, στο οποίο θα εκτελεστούν τα έργα, καθώς και κάθε άλλο επίσημο έγγραφο διασαφηνιστικό των ορίων και γενικά της κατάστασης αυτού.

6. Οι οικοδομικές άδειες υπόκεινται στα τέλη που προβλέπονται από ειδικές σχετικές διατάξεις.

7. Ειδικά για την τοποθέτηση οικίσκου στέγασης μηχανημάτων σταθμών ραδιοεπικοινωνίας και δομικών κατασκευών της παρ. 2 του άρθρου 255 δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας, αλλά έγκριση που χορηγείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ύστερα από έλεγχο των παρακάτω δικαιολογητικών:

α. Αίτηση ενδιαφερομένου.

β. Δηλώσεις αναθέσεων και αναλήψεων των μελετών και επιβλέψεων του έργου.

γ. Τοπογραφικό διάγραμμα συνοδευόμενο από σαφές οδοιπορικό, όπου απαιτείται και διάγραμμα κάλυψης.

δ. Σχηματική τομή του κτιρίου με υψόμετρα, σε κλίμακα 1:200 και κάτοψη δώματος ή χώρου του κτιρίου σε κλίμακα 1:50, όπου απαιτείται.

ε. Σχέδια του οικίσκου σε κλίμακα 1:50 και σε πρόσφορη κατά περίπτωση κλίμακα της δομικής κατασκευής πάνω στην οποία τοποθετείται η κεραία, εγκεκριμένα από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Μεταφορών και Επικοινωνιών.

στ. Στατική μελέτη του οικίσκου και της δομικής κατασκευής, πάνω στην οποία τοποθετούνται οι κεραίες, με δήλωση αντοχής δύο πολιτικών μηχανικών, στις περιπτώσεις κατασκευής τους σε υφιστάμενο κτίριο, ή μελέτη ενίσχυσης του κτιρίου, όταν απαιτείται.

ζ. Φωτογραφία της κύριας όψης του υφιστάμενου κτιρίου.

η. Οι εγκρίσεις της παρ. 4 του άρθρου 274, όπου απαιτείται.

θ. Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, ότι το κτίριο πάνω ή μέσα στο οποίο τοποθετούνται οι εγκαταστάσεις υφίσταται νομίμως.

ι. Προϋπολογισμό του έργου και σημειώματα πληρωμής φόρων, εισφορών και αμοιβών μηχανικών.

8. Σε περιοχές που έχουν ενταχθεί ή εντάσσονται σε εγκεκριμένο σχέδιο με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 και οι υποχρεώσεις για αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας έχουν καταβληθεί για λογαριασμό του υποχρέου από το Δημόσιο, το δήμο ή την κοινότητα ή οποιοδήποτε άλλο φυσικό πρόσωπο, δεν επιτρέπεται η χορήγηση οικοδομικής άδειας στον υπόχρεο ιδιοκτήτη πριν βεβαιωθούν από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία στο δημόσιο ταμείο οι οφειλές του για αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας και πριν να έχει καταβάλει τις δόσεις που οφείλει μέχρι το χρόνο χορήγησης της άδειας .

Σε περιοχές που εντάσσονται σε εγκεκριμένο σχέδιο με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 δεν επιτρέπεται η χορήγηση οικοδομικής άδειας στον υπόχρεο ιδιοκτήτη πριν να βεβαιωθεί από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία στο δημόσιο ταμείο η οφειλή του για εισφορά σε χρήμα και πριν να έχει καταβάλει τουλάχιστον τις δόσεις που οφείλονται μέχρι το χρόνο χορήγησης της άδειας καθώς και πριν να υποβάλει τα στοιχεία της παρ. 5 περίπτωση α2 του άρθρου 48.

9. Σε περιοχές που κηρύσσονται υπό κτηματογράφηση σε περίπτωση παράλειψης υποβολής της δήλωσης του άρθρου 2 παρ. 1 του ν. 2308/1995 απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικής άδειας.

Άρθρο 332

Προέλεγχος μελετών

(άρθρο 4 π.δ. 8/13.7.1993)

1. Ο προέλεγχος μελετών για έκδοση οικοδομικών αδειών δεν είναι υποχρεωτικός. Είναι δυνατό να ζητείται ο προέλεγχος των μελετών για έκδοση οικοδομικών αδειών, εφόσον υποβληθούν με αίτηση τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις προδιαγραφές, δήλωση ανάθεσης ανάληψης και αιτιολογική έκθεση του μελετητή μηχανικού της παρ. 2 του άρθρου 327.

2. Τα στοιχεία που υποβάλλονται, ελέγχον-ται από την πολεοδομική υπηρεσία για την εφαρμογή των πολεοδομικών διατάξεων, την ορθότητα των υπολογισμών και την τήρηση των προδιαγραφών των σχεδίων που υποβλήθηκαν. Η πολεοδομική υπηρεσία ελέγχει όλα τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για προέλεγχο μέσα σε διάστημα δέκα (10) εργάσιμων ημερών από την ημέρα υποβολής τους και θεωρεί τα υποβληθέντα σχέδια ή τα επιστρέφει αθεώρητα μετά την παρέλευση της παραπάνω προθεσμίας, με αιτιολόγηση της άρνησης της θεώρησης.

3. Σε περίπτωση που απαιτείται έγκριση της μελέτης από την ΕΠΑΕ υποβάλλονται, εκτός από τα αναφερόμενα στην παρ. 1 και όσα στοιχεία της μελέτης χρειάζονται για να εξετασθεί το συγκεκριμένο αίτημα. Μετά τον προέλεγχο, η ΕΠΑΕ ελέγχει την αρχιτεκτονική μελέτη μέσα σε διάστημα δέκα (10) εργάσιμων ημερών.

Άρθρο 333

Έλεγχος φακέλου μελέτης - χορήγηση οικοδομικής άδειας

(άρθρο 5 π.δ. 8/13.7.1993)

1. Ο έλεγχος των υποβαλλόμενων μελετών γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς (αρχιτέκτονες μηχανικούς, πολιτικούς μηχανικούς, τοπογράφους μηχανικούς, μηχανολόγους μηχανικούς, ηλεκτρολόγους μηχανικούς, ανάλογα με την ελεγχόμενη μελέτη) και σε περίπτωση έλλειψής τους από τεχνικούς κατωτέρων βαθμίδων (υπομηχανικούς, τεχνολόγους, εργοδηγούς).

2. Ο έλεγχος αυτός περιλαμβάνει:

Α. Τον έλεγχο της αρχιτεκτονικής μελέτης που αναφέρεται:

α) στον πλήρη και λεπτομερή έλεγχο του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης ως προς την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών και τον έλεγχο όσων στοιχείων περιλαμβάνονται σ' αυτά.

β) στον έλεγχο των υπόλοιπων σχεδίων της αρχιτεκτονικής μελέτης όπου ειδικότερα ελέγχεται:

- η ταύτιση των διαστάσεων των κατόψεων του κτιρίου, των ημιυπαίθριων χώρων και των εξωστών και του ολικού ύψους των τομών με το διάγραμμα κάλυψης.

- η τήρηση των άρθρων 349, 351, 353, 355, 356, 357, 362, 363, 364, 365, 372, 375, 376.

γ) στον έλεγχο του υπολογισμού των διαφόρων επιφανειών του κτιρίου που λαμβάνονται υπόψη για τον προϋπολογισμό της συνολικής δαπάνης του έργου, τις οποίες ο ελεγκτής μεταφέρει στο ειδικό έντυπο προϋπολογισμού που είναι ενσωματωμένο στο ενιαίο τεύχος. Επίσης ελέγχεται και θεωρείται η αναλυτική προμέτρηση που τυχόν προσαρτάται στη μελέτη.

δ) παράλληλα με την αρχιτεκτονική μελέτη ελέγχεται και η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας.

ε) αν έχει προηγηθεί προέλεγχος, τα στοιχεία που έχουν ελεγχθεί υποβάλλονται και δεν επανελέγχονται εφόσον δεν έχει μεταβληθεί το νομικό καθεστώς με το οποίο ελέγχθηκαν. Εφόσον δεν έχει προηγηθεί προέλεγχος στη φάση αυτή ελέγχεται και η αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού της παρ. 2 του άρθρου 327.

στ) ο έλεγχος της αρχιτεκτονικής μελέτης πραγματοποιείται μέσα σε οκτώ (8) εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία παραλαβής του φακέλου της μελέτης από τον ελεγκτή. Σε περίπτωση που απαιτείται έγκριση από την ΕΠΑΕ ο έλεγχός της γίνεται μέσα σε έξι (6) εργάσιμες ημέρες από τη διαβίβαση του φακέλου στην επιτροπή.

Β. Τον έλεγχο της στατικής μελέτης και συγκεκριμένα:

α) εάν τα σχέδια της στατικής μελέτης (ξυλότυποι) ανταποκρίνονται στα αντίστοιχα αρχιτεκτονικά και περιλαμβάνουν τα προβλεπόμενα από τις προδιαγραφές στοιχεία.

β) εάν η τεχνική έκθεση του έργου που συνοδεύει το τεύχος υπολογισμών είναι πλήρης, σαφής και σύμφωνα με τις προδιαγραφές.

γ) εάν η μέθοδος που ακολουθήθηκε είναι σύμφωνη με τους ελληνικούς κανονισμούς.

Ο έλεγχος της στατικής μελέτης ολοκληρώνεται μέσα σε διάστημα τριών (3) εργάσιμων ημερών από τη διαβίβαση του φακέλου της μελέτης στον αρμόδιο τεχνικό για έλεγχο.

Γ. Τον έλεγχο των άλλων μελετών που αναφέρεται:

α) στην πληρότητα και τη συμφωνία των στοιχείων τους προς τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς.

β) στη συμφωνία τους με την αρχιτεκτονική μελέτη και μεταξύ τους.

Ο έλεγχος των μελετών αυτών πραγματοποιείται μέσα σε τέσσερις (4) εργάσιμες ημέρες από τη διαβίβασή τους μετά τον έλεγχο της αρχιτεκτονικής και στατικής μελέτης.

3. Ο υπολογισμός του ύψους των αμοιβών μηχανικών και των πάσης φύσεως φόρων και εισφορών γίνεται από εντεταλμένο υπάλληλο. Ο υπάλληλος αυτός με βάση τα εμβαδά που έχουν ήδη σημειωθεί κατά τον έλεγχο της αρχιτεκτονικής μελέτης από τον ελεγκτή-μηχανικό στο ειδικό έντυπο προϋπολογισμού ή την αναλυτική προμέτρηση των εργασιών ελέγχει τον προϋπολογισμό του έργου, τις αμοιβές μηχανικών όπως προκύπτουν από την εφαρμογή των εκάστοτε ισχυουσών σχετικών διατάξεων και τις λοιπές οικονομικές επιβαρύνσεις υπέρ των διαφόρων ταμείων, χωρίς να καθυστερεί ανατρέχοντας στα σχέδια της μελέτης. Η διαδικασία αυτή ολοκληρώνεται μέσα σε τέσσερις (4) εργάσιμες ημέρες από τη διαβίβαση του φακέλου για φορολογικό έλεγχο. Η πληρωμή των κάθε είδους οικονομικών υποχρεώσεων μελετητών και ιδιοκτητών γίνεται με αντίστοιχα έντυπα χωρίς την προηγούμενη θεώρησή τους από την υπηρεσία και ελέγχεται από τον εντεταλμένο κατά τα παραπάνω υπάλληλο, μέσα σε δύο (2) εργάσιμες ημέρες από την προσκόμιση των αντίστοιχων παραστατικών.

4. Σε όλα τα στάδια των ελέγχων τυχόν παρατηρήσεις για ελλείψεις ή λάθη διατυπώνονται με σαφήνεια στο φύλλο ελέγχου.

5. Οι παραπάνω προθεσμίες ελέγχου παρατείνονται αν κριθούν απαραίτητες και άλλες διαδικασίες (τακτοποιήσεων, αυθαιρέτων, έγκριση μελέτης ενεργητικής πυροπροστασίας κ.λ.π.).

6. Οι οικοδομικές άδειες υπογράφονται τελικά από τους εξουσιοδοτημένους ελεγκτές μετά από επανέλεγχο του τοπογραφικού ως προ το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο και τους όρους δόμησης και χορηγούνται καταχωρούμενες σε ειδικό βιβλίο αφού ενημερωθούν τα πρωτόκολλα του τμήματος και της υπηρεσίας.

7. Οι μελετητές ευθύνονται για την εκπόνηση όλων των επιμέρους μελετών, ενώ οι ιδιοκτήτες δηλώνουν ενυπόγραφα στο τοπογραφικό διάγραμμα και ευθύνονται για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους και για την ύπαρξη και την αιτία του δικαιώματος αυτών να ζητήσουν την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

8. Ο υποβαλλόμενος φάκελος για την έκδοση οικοδομικής άδειας θεωρείται ότι δεν υποβλήθηκε ποτέ και αφού τεθεί στο αρχείο η αίτηση και οι δηλώσεις ανάληψης-ανάθεσης, ο υπόλοιπος φάκελος επιστρέφεται στον ιδιοκτήτη με ενημέρωση του μελετητή, αν μέσα σε διάστημα εννέα (9) μηνών από την υποβολή δεν συμπληρωθούν οι ελλείψεις ή διορθώσεις που διαπιστώθηκαν στα διάφορα στάδια ελέγχου ή την ΕΠΑΕ και δεν έχει χορηγηθεί η άδεια. Αν όμως για την καθυστέρηση μεσολάβησε ανωτέρα βία για τους ενδιαφερομένους ή υπαιτιότητα της υπηρεσίας ή άλλων υπηρεσιών, παρατείνεται ανάλογα η παραπάνω προθεσμία με απόφαση του οικείου νομάρχη, μετά από αιτιολογημένη εισήγηση της υπηρεσίας. Οι άδειες που εκδίδονται καθώς και οι αναθεωρήσεις τους ανακοινώνονται στον οικείο δήμο ή κοινότητα.

Άρθρο 334

Ισχύς και αναθεώρηση οικοδομικής αδείας

(άρθρο 6 π.δ. 8/13.7.1993, άρθρο 1 π.δ. 27.2/8.3.1995)

1. Οι οικοδομικές άδειες αν δεν ανακληθούν ή ακυρωθούν ισχύουν μέχρι την αποπεράτωση των προβλεπόμενων από αυτές οικοδομικών εργασιών που πιστοποιείται με τη σχετική θεώρηση της άδειας και όχι περισσότερο από τέσσερα (4) χρόνια από την έκδοσή τους. Κατεξαίρεση ο χρονικός περιορισμός των τεσσάρων (4) χρόνων αυξάνεται σε έξι (6) χρόνια στις περιπτώσεις ανέγερσης ξενοδοχειακών μονάδων δυναμικότητας πάνω από 300 κλίνες ή κτιριακών εγκαταστάσεων παραγωγικών δραστηριοτήτων βιομηχανικής χρήσης εμβαδού πάνω από 5.000 τ.μ. ή όγκου παραπάνω από 15.000 κ.μ.

2. Κατά τη διάρκεια ισχύος της άδειας και για το υπόλοιπο του χρόνου ισχύος της απαιτείται και επιβάλλεται αναθεώρηση και στις πιο κάτω περιπτώσεις:

α) αλλαγή ή παραίτηση του επιβλέποντος το έργο μηχανικού.

β) αλλαγή τίτλου ή ονόματος στο οποίο εκδόθηκε η άδεια.

γ) μερική ή ολική τροποποίηση της αρχιτεκτονικής ή στατικής ή και των υπόλοιπων μελετών με ή χωρίς αλλαγή του περιτυπώματος του κτιρίου αλλά χωρίς αύξηση του συντελεστή δόμησης που χρησιμοποιήθηκε κατά την έκδοση της άδειας και του όγκου του κτιρίου.

δ) αύξηση του συντελεστή δόμησης που χρησιμοποιήθηκε κατά την έκδοση της άδειας.

ε) αύξηση του όγκου της οικοδομής και

στ) αλλαγή της χρήσης του κτιρίου.

Ειδικότερα, στην περίπτωση με στοιχείο (α), η αίτηση για αναθεώρηση της άδειας συνοδεύεται από λεπτομερή τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος, στην οποία περιγράφεται το στάδιο των εργασιών και από φωτογραφίες του κτιρίου στις οποίες φαίνεται και ο περιβάλλων χώρος διαμορφωμένος ή όχι ακόμη. Οι οικοδομικές εργασίες στην περίπτωση αυτή διακόπτονται αμέσως και επαναλαμβάνονται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας. Για τις περιπτώσεις με στοιχεία γ, δ, ε, οι αντίστοιχες εργασίες πρέπει να αρχίζουν μετά από τη χορήγηση της σχετικής αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας, όπως και για την περίπτωση στ, αν για την αλλαγή της χρήσης του κτιρίου πρέπει να γίνουν τροποποιητικές εργασίες, δηλαδή επιβάλλεται αλλαγή της μελέτης.

3. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται για την παράταση της ισχύος της μετά από αυτοψία με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας, έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός της οικοδομής, η άδεια αναθεωρείται για αόριστο χρόνο, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 259.

β) αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έγιναν οικοδομικές εργασίες ή δεν έχει ολοκληρωθεί πλήρως ο φέρων οργανισμός της οικοδομής η άδεια αναθεωρείται για τέσσερα (4) χρόνια από την ημερομηνία της λήξης της.

γ) αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της αναθεώρησης, σύμφωνα με τα παραπάνω έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός της οικοδομής, εφαρμόζονται οι διατάξεις της περίπτωσης α της παρούσας παραγράφου.

4. Δεν απαιτείται αναθεώρηση της άδειας, στις παρακάτω περιπτώσεις:

α) για μικρής σημασίας τροποποιήσεις της αρχιτεκτονικής μελέτης (που δεν αλλάζουν τη χρήση) και τοπικής σημασίας μεταβολές του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, καθώς και των υπόλοιπων μελετών, μετά από κρίση του προϊσταμένου της υπηρεσίας ή ενός ή περισσότερων εξουσιοδοτημένων από τον προϊστάμενο υπαλλήλων.

β) για μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου και του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται ο συντελεστής δόμησης που χρησιμοποιήθηκε κατά την έκδοση της άδειας και οι υποχρεωτικές αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του 2% των μηκών των πλευρών του οικοπέδου με μέγιστο 20 εκ. και 2% με μέγιστο 10 εκ. των διαστάσεων του κτιρίου.

γ) στις παραπάνω περιπτώσεις α΄ και β΄ υποχρεούται ο ενδιαφερόμενος να ενημερώσει το φάκελο της οικοδομικής άδειας πριν από τη θεώρηση της άδειας για ηλεκτροδότηση - υδροδότηση.

δ) σε κάθε περίπτωση αναθεώρησης ή ενημέρωσης άδειας για στοιχεία για τα οποία υπάρχει έγκριση της ΕΠΑΕ, απαιτείται νέα έγκριση της ΕΠΑΕ η οποία και κρίνει αν η τροποποίηση είναι μικρής σημασίας, οπότε υπάγεται στην περίπτωση της ενημέρωσης ή αντιθέτως είναι ουσιώδης οπότε απαιτείται αναθεώρηση.

5.α) Κατά τις αναθεωρήσεις των οικοδομικών αδειών οι κάθε είδους κρατήσεις και εισφορές που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση της άδειας συμψηφίζονται κατά τη χορήγηση της αναθεώρησης.

β) Για τις περιπτώσεις που δεν είναι απαραίτητη η αναθεώρηση, αλλά μόνο η ενημέρωση του φακέλου της άδειας, δεν απαιτούνται πρόσθετες οικονομικές επιβαρύνσεις.

6. Οι άδειες κατεδάφισης, επίχωσης ή εκσκαφών ισχύουν για έξι (6) μήνες από την έκδοσή τους, εφόσον δεν ανακληθούν ή ακυρωθούν. Μετά την παρέλευση των έξι (6) μηνών, η άδεια αναθεωρείται για άλλους έξι (6) μήνες από την ημερομηνία λήξης της ισχύος της. Μετά το πέρας και του δεύτερου εξαμήνου η άδεια παύει να ισχύει.

7. Σε περίπτωση διακοπής των οικοδομικών εργασιών στο διάστημα της πρώτης τετραετίας που δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα των ενδιαφερομένων (π.χ. διακοπή λόγω εύρεσης αρχαιοτήτων) ή λόγω ανώτερης βίας, παρατείνεται η ισχύς της άδειας για όσο χρόνο έχουν διακοπεί οι εργασίες.

Για την εξακρίβωση ότι συντρέχουν οι παραπάνω λόγοι, απαιτεί-ται απόφαση του οικείου νομάρχη, που εκδίδεται με αίτηση του ενδιαφερομένου, με σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού. Τυχόν παρατάσεις που έχουν δοθεί πριν από την 8.3.1995 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του από π.δ. 27.2.1995 π. δ/τος) εξακολουθούν να ισχύουν εάν δεν ανακληθούν για οποιοδήποτε λόγο.

Άρθρο 335

Έλεγχος εφαρμογής της οικοδομικής άδειας

(άρθρο 7 π.δ. 8/13.7.1993)

1. Για την έναρξη των οικοδομικών εργασιών επιβάλλεται η θεώρηση της άδειας από το οικείο αστυνομικό τμήμα.

2. Με την έναρξη των οικοδομικών εργασιών τοποθετείται σε εμφανές σημείο του εργοταξίου πινακίδα διαστάσεων τουλάχιστον 30 εκ. Χ 40 εκ. με τον αριθμό και τη χρο-

νολογία έκδοσης της οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με την οποία εκτελούνται οι οικοδομικές εργασίες στο οικόπεδο. Επιβάλλεται επίσης να βρίσκεται στο εργοτάξιο, φωτοαντίγραφο της άδειας της οικοδομής που φέρει την υπογραφή και σφραγίδα του μηχανικού, όταν εκτελούνται οι οικοδομικές εργασίες. Αν έστω και ένα από τα παραπάνω στοιχεία παραλειφθεί διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες από την υπηρεσία που διαπιστώνει την παράβαση (αστυνομία, πολεοδομική υπηρεσία), η οποία τις επιτρέπει μετά τη συμπλήρωσή τους. Αν η παράβαση διαπιστώνεται από την αστυνομία εκτός από την επιβολή της διακοπής των οικοδομικών εργασιών, ειδοποιείται αμέσως η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για την επιβολή του προστίμου που προβλέπεται από την παρ. 13 του άρθρου 382, για την περίπτωση μη τοποθέτησης πινακίδας.

3. Ο έλεγχος των οικοδομικών εργασιών γίνεται οποτεδήποτε από τις πολεοδομικές υπηρεσίες.

4. Αν κατά τον επιτόπου έλεγχο (αυτοψία) διαπιστωθεί ότι η κατασκευή δεν συμφωνεί με τα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας και η ασυμφωνία δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις α και β της παρ. 4 του προηγούμενου άρθρου εφαρμόζεται το άρθρο 381 παρ. 1.

5. Η αίτηση για τη θεώρηση της άδειας προκειμένου να ηλεκτροδοτηθεί - υδροδοτηθεί η οικοδομή υποβάλλεται στην υπηρεσία αφού έχει περατωθεί η οικοδομή και έχει διαμορφωθεί η τελική στάθμη του περιβάλλοντος χώρου.

Η πιο πάνω αίτηση συνοδεύεται από:

α) τεχνική έκθεση του επιβλέποντος μηχανικού η οποία αναφέρει ότι το περιτύπωμα της οικοδομής στο χώρο και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου έγιναν όπως προβλέπεται από την άδεια, καθώς και τις εργασίες που ενδεχομένως υπολείπονται προς αποπεράτωση του έργου. Θεωρούνται περατωμένες οι οικοδομικές εργασίες, έστω και αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 329 δεν απαιτείται έκδοση οικοδομικής αδείας.

β) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οικοδομής, με την οποία δηλώνει ότι έλαβε γνώση της παραπάνω έκθεσης του επιβλέποντος μηχανικού, ότι συμφωνεί με τα αναφερόμενα σ' αυτή κι ότι αναλαμβάνει πλήρως την ευθύνη για κάθε εργασία που θα εκτελεσθεί πέραν των αναφερομένων στην έκθεση αυτή.

γ) απόδειξη κατάθεσης αμοιβής επίβλεψης του μηχανικού σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία.

6. Κατά την αυτοψία που ακολουθεί από εντεταλμένο υπάλληλο της πολεοδομικής υπηρεσίας εξετάζεται αν η οικοδομή συμφωνεί με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και ιδιαίτερα ως προς τα ακόλουθα:

α) τη θέση του κτιρίου στο οικόπεδο.

β) τις εξωτερικές διαστάσεις των κατόψεων και τις διαστάσεις των ημιυπαίθριων χώρων και των εξωστών (ως διαστάσεις για τον έλεγχο αυτό νοούνται οι διαστάσεις μεταξύ των οπτοπλινθοδομών. Δεν υπολογίζονται τα πάχη επιχρισμάτων και τυχόν επενδύσεων).

γ) το συνολικό ύψος της οικοδομής.

δ) τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου ως προς τις τελικές στάθμες.

7. Αν κατά την αυτοψία διαπιστωθεί ότι η οικοδομή κατασκευάστηκε σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια η άδεια θεωρείται από την υπηρεσία.

8. Σε περίπτωση που δεν έχει αποπερατωθεί η οικοδομή στο σύνολό της, η θεώρηση της άδειας μπορεί να γίνει μόνο για το τμήμα της που έχει αποπερατωθεί, εφ' όσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία και το κτίριο κατασκευάστηκε σύμφωνα με τα σχέδια και ιδιαίτερα πληρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 6 του παρόντος άρθρου.

9. Η θεώρηση φέρει τις υπογραφές του υπαλλήλου στον οποίο χρεώθηκε η αίτηση καθώς και του προϊσταμένου της υπηρεσίας ή του εξουσιοδοτημένου από αυτόν αναπληρωτή του.

Άρθρο 336

Μεταβατικές διατάξεις του από 8/13.7.1993 π.δ.

(άρθρο 9 π.δ. 8/13.7.1993)

1. Οικοδομικές άδειες για τις οποίες οι αντίστοιχοι φάκελοι έχουν υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μέχρι τη 13.7.1993 (ημέρα δημοσίευσης του από 8/13.7.1993 π.δ.), εκδίδονται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες αυτού διατάξεις.

2. Για τις οικοδομικές άδειες που εκδίδονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο και για τις άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη 13.7.1993 και βρίσκονται σε ισχύ εφαρμόζονται τα άρθρα 334 και 335.

3. Όπου στις κείμενες διατάξεις αναφέρεται το από 3.9.83 π.δ. (Δ΄ 394) νοείται το από 8/13.7.1993 π. δ/γμα.

Άρθρο 337

Σύνδεση οικοδομών με τα δίκτυα

(άρθρο 9 παρ. 1 έως και 6 ν. 1512/1985, άρθρο 24α παρ. 5 εδάφιο στ. ν. 2075/1992, άρθρο 41 παρ. 2 ν. 2145/1993, άρθρο 3 παρ. 19, 20 και 21 ν. 2242/1994)

1. Απαγορεύεται η σύνδεση κτισμάτων και εγκαταστάσεων, για τις οποίες απαιτείται οικοδομική άδεια, με κάθε είδους δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, τηλεπικοινωνιών, παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και φυσικού αερίου, αν δεν προσκομιστεί στους αρμόδιους φορείς αντίγραφο της οικοδομικής άδειας, επικυρωμένο από την αρχή που το χορήγησε.

2. Η οριστική σύνδεση των κτιρίων με τα παραπάνω δίκτυα πραγματοποιείται αφού γίνει η αυτοψία που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 335 και διαπιστωθεί ότι η οικοδομή κατασκευάσθηκε σύμφωνα με τις εγκεκριμένες μελέτες. Στις περιπτώσεις αυτές το αντίγραφο, που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο, πρέπει να φέρει την τελική θεώρηση από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

3. Η απαγόρευση της παρ. 1 του παρόντος άρθρου δεν ισχύει στις περιπτώσεις κτισμάτων ή κατασκευών:

α. που κατασκευάστηκαν πριν από την 30.11.1955 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ΓΟΚ/1955).

β. που νομιμοποιούνται ή εξαιρούνται από την κατεδάφιση με οποιονδήποτε τρόπο.

γ. που έχουν υπαχθεί στο ν. 720/1977.

δ. για τα οποία έχουν υποβληθεί δηλώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 1337/1983.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται τα δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίζονται στους αρμόδιους φορείς παροχών για τη σύνδεση με τα δίκτυα των κτισμάτων της προηγούμενης παραγράφου, τα δικαιολογητικά σε περιπτώσεις σύνδεσης αυτοτελών τμημάτων (διαμερισμάτων) μεγαλύτερων οικοδομών που δεν έχουν αποπε-

ρατωθεί στο σύνολό τους και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

5. Οι υπάλληλοι των οργανισμών ή εταιρειών παροχής, που παραβαίνουν τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, πέραν της πειθαρχικής τους ευθύνης, τιμωρούνται με φυλάκιση μέχρις ενός (1) έτους και με χρηματική ποινή από πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) δραχμές μέχρι πέντε εκατομμύρια (5.000.000) δραχμές.

6. Στους δημάρχους ή προέδρους κοινοτήτων και στους υπαλλήλους των οικείων ΟΤΑ που εκδίδουν ψευδείς βεβαιώσεις σχετικά με την ύπαρξη κτισμάτων πριν την 30.11.1955 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ΓΟΚ/1955) προκειμένου να χρησιμοποιηθούν ως δικαιολογητικά για την έκδοση οικοδομικής άδειας ή τη σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα παροχής της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου τιμωρούνται με τις ποινές που προβλέπει η προηγούμενη παράγραφος.

7. Η σύνδεση των εγκαταστάσεων της παρ. 2 του άρθρου 255 με τα δίκτυα των κοινωφελών οργανισμών επιτρέπεται ύστερα από βεβαίωση της πολεοδομικής υπηρεσίας ότι αυτές κατασκευάστηκαν σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη.

Άρθρο 338

Επίβλεψη οικοδομικών εργασιών

(άρθρα 55 και 56 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Όποιος εκτελεί τα προβλεπόμενα από την οικοδομική άδεια έργα οφείλει να ορίζει τον αναλαμβάνοντα την επίβλεψη της εκτέλεσής τους, ο οποίος, πριν από οποιαδήποτε έναρξη του έργου, πρέπει να υποβάλει στην κατά το άρθρο 330 αρμόδια για τη χορήγηση της άδειας υπηρεσία έγγραφη δήλωση ότι αποδέχεται την επίβλεψη αυτή.

2. Σε περίπτωση αποχής του επιβλέποντος, κατά τη διάρκεια της εκτέλεσης του έργου, απαιτείται η άμεση αντικατάστασή του που εκτελείται κατά τον ίδιο, όπως παραπάνω, τρόπο.

3. Δεν επιτρέπεται σε οποιαδήποτε περίπτωση η εκτέλεση έργου από τα προβλεπόμενα στο παρόν κεφάλαιο χωρίς προηγουμένως να οριστεί ο επιβλέπων εκτέλεσης του έργου ή ο αντικαταστάτης του, σε περίπτωση αποχής του. Παράβαση της διάταξης αυτής συνεπάγεται, εκτός των άλλων, την αναγκαστική διακοπή των εργασιών, εκτός εάν η αρμόδια υπηρεσία κρίνει σκόπιμο το διορισμό επιβλέποντα εκτέλεσης του έργου. Στην τελευταία περίπτωση η αμοιβή του επιβλέποντος καθορίζεται από την υπηρεσία σε βάρος του εκτελούντος τα έργα, ο οποίος δεν έχει δικαίωμα αποζημίωσης για την παρέμβαση αυτή της υπηρεσίας.

4. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου ως εκτελών τα έργα θεωρείται εκείνος που ζήτησε και έλαβε στο όνομά του τη σχετική άδεια για την εκτέλεση των εργασιών, ο οποίος και σε περίπτωση μεταβίβασης των δικαιωμάτων του που απορρέουν από την άδεια δεν απαλλάσσεται της ευθύνης που προκύπτει από τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, αν δεν προβεί στη μεταβίβαση αυτή με επίσημη πράξη και δεν την κοινοποιήσει στην αρμόδια για τη χορήγηση της άδειας υπηρεσία.

5. Τα σχετικά με τον ορισμό και την αντικατάσταση αυτού που αναλαμβάνει την επίβλεψη του έργου και τον τρόπο βεβαίωσης της αποχής του από την επίβλεψη ρυθμίζονται με π. δ/τα.

6. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου τίθενται σε ισχύ ιδιαιτέρως για κάθε πόλη, κώμη κτλ ή και περιφέρεια με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Άρθρο 339

Προσόντα επιβλεπόντων

(άρθρα 57 και 58 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Με π. δ/τα που εκδίδονται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων, είναι δυνατό το δικαίωμα της άσκησης επίβλεψης στα εκτελούμενα έργα, σύμφωνα με τις διατάξεις του προηγούμενου άρθρου, ανάλογα με την πόλη, την κώμη κ.λ.π. όπου αυτά γίνονται και το είδος και την αξία αυτών, να χορηγείται μόνο σε αυτούς που κατέχουν τουλάχιστον πιστοποιητικό ανώτερης τεχνικής μόρφωσης και σε ορισμένες περιπτώσεις μόνο σε μηχανικούς, γενικά, και σε αρχιτέκτονες διπλωματούχους ανώτατων τεχνικών σχολών, οι οποίοι εν πάση περιπτώσει έχουν απεριόριστα το δικαίωμα αυτό. Κατά τον ίδιο τρόπο είναι δυνατό επίσης και σε όσες ακόμη περιπτώσεις δεν επιβάλλονται οι παραπάνω περιορισμοί, να αποκλείεται εντελώς η άσκηση της επίβλεψης στα εκτελούμενα έργα από πρόσωπα που δεν κατέχουν τουλάχιστον πτυχίο ορισμένης κατώτερης τεχνικής εκπαίδευσης ή δεν έχουν ορισμένες στοιχειώδεις τεχνικές γνώσεις και επαρκή ειδική πείρα για τα έργα αυτά.

Με τα ίδια διατάγματα ρυθμίζονται τα σχετικά με το είδος της εκάστοτε απαιτούμενης ανώτερης τεχνικής μόρφωσης και των πιστοποιητικών αυτής για τους μη κατέχοντες δίπλωμα ανώτατης τεχνικής σχολής μηχανικούς γενικά και αρχιτέκτονες, τα σχετικά με τα αναγκαία πτυχία της μέσης και κατώτερης τεχνικής εκπαίδευσης και των στοιχειωδών τεχνικών γνώσεων και πείρας.

2. Οι παραπάνω διατάξεις ισχύουν και για τη σύνταξη των μελετών που απαιτούνται για την έκδοση οικοδομικής άδειας καθώς και για τις κάθε είδους τοπογραφικές και κτηματογραφικές εργασίες που απαιτούνται για τη σύνταξη των σχεδίων πόλεων και γενικά την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου, καθώς επίσης και για την ίδια τη μελέτη των σχεδίων πόλεων.

3. Ο εκτελών τα έργα υπόκειται στις διατάξεις του παρόντος άρθρου, και αποκλείεται η σύνταξη της μελέτης και η ανάληψη της επίβλεψης αυτής από τον ίδιο, εφόσον αυτός στερείται των προσόντων που ορίσθηκαν για την ανάληψη αυτή.

4. Με π. δ/γμα ρυθμίζονται τα σχετικά με τον έλεγχο των προσόντων που ορίζονται από τις προηγούμενες παραγράφους και την ταυτότητα των αναλαμβανόντων τη μελέτη και την επίβλεψη εκτέλεσης των έργων που προβλέπονται από το παρόν διάταγμα.

5. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων, μπορεί να εκδίδει πιστοποιητικά που παρέχουν το δικαίωμα μελέτης και επίβλεψης ορισμένων έργων σε όσους κρίνονται σύμφωνα με τα παραπάνω ότι έχουν τα σχετικά προσόντα χωρίς να κατέχουν επιστημονικούς τίτλους. Τα πιστοποιητικά αυτά εκδίδονται ύστερα από προηγούμενη βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας ότι ο ενδιαφερόμενος έχει ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του ως προς τη μελέτη και την επίβλεψη των έργων.

6. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλί-

ου Δημοσίων Έργων, μπορεί να αφαιρεί προσωρινά ή και οριστικά, το αναγνωριζόμενο δικαίωμα μελέτης και επίβλεψης εκτέλεσης των έργων στους μη κατέχοντες δίπλωμα ανώτατης τεχνικής σχολής ή πιστοποιητικό ανώτερης τεχνικής μόρφωσης και πτυχίο μέσης και κατώτερης τεχνικής εκπαίδευσης, εάν αποδεικνύεται ότι αυτοί δεν μπορούν να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους.

Άρθρο 340

Αμοιβές μηχανικών

(άρθρο 59 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο μόνο ν.δ. 2726/1953, άρθρο 16 ν. 1349/1983, άρθρο 3 παρ. 11 ν. 2242/1994, άρθρο 15 παρ. 3 ν. 2308/1995)

1. Με π. δ/τα που εκδίδονται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων, ρυθμίζονται τα ελάχιστα όρια της πληρωτέας για κάθε περίπτωση από τους εργοδότες αμοιβής στους διπλωματούχους ανώτατων σχολών μηχανικούς γενικά και αρχιτέκτονες, μέλη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, καθώς και σε αυτούς που ασκούν τα επαγγέλματα αυτά, βάσει ειδικών διατάξεων νόμου, εν όλω ή εν μέρει, που εκπονούν μελέτες οποιωνδήποτε έργων και σε αυτούς που αναλαμβάνουν την εφαρμογή των μελετών και την επίβλεψη της εκτέλεσης των έργων αυτών. Μεταξύ των έργων αυτών συμπεριλαμβάνονται και όλα τα προβλεπόμενα από το παρόν κωδικοποιητικό διάταγμα, σε αυτά περιλαμβάνονται επίσης οι τοπογραφικές και οι κτηματογραφικές εργασίες, που αναφέρονται στο άρθρο 349, καθώς και οι χωροταξικές, ρυθμιστικές, πολεοδομικές και περιβαλλοντικές μελέτες.

2. Ο παραπάνω κανονισμός των αμοιβών αναφέρεται στη μελέτη, επί-βλεψη, εποπτεία ή έλεγχο και παραλαβή κάθε είδους έργων ή εγκαταστάσεων, καθώς και σε κάθε είδους τεχνικές γενικά εργασίες και υπηρεσίες, σχεδιαγράμματα, καταμετρήσεις, γνωμοδοτήσεις, πραγματογνωμοσύνες κτλ ή αμοιβές που καταβάλλονται σ' αυτούς που μετέχουν σε αρχιτεκτονικούς διαγωνισμούς και στους κριτές αυτών.

3. Τα παραπάνω ελάχιστα όρια αμοιβών αποτελούν την κατώτερη υποχρεωτική διατίμηση για αμφότερα τα συμβαλλόμενα μέρη.

4. Ο κανονισμός των αμοιβών για μελέτες κτλ έργων του Δημοσίου και ΝΠΔΔ γίνεται με αποφάσεις που εκδίδονται από τους Υπουργούς Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων. Με τις αποφάσεις αυτές μπορεί να οριστεί αμοιβή κατώτερη (όχι όμως ανώτερη) από αυτές που ισχύουν για τα ιδιωτικά έργα.

5. Από την παραπάνω αμοιβή μελέτης παρακρατείται από το ΤΕΕ ποσοστό 8 % που διατίθεται για την εθελοντική έξοδο από το επάγγελμα αυτών που δεν είναι διπλωματούχοι ανώτατων σχολών και αποδεδειγμένα ασκούν κατά τα παραπάνω σύμφωνα με ειδικές διατάξεις νόμου το τεχνικό επάγγελμα και είναι εγγεγραμμένοι στα οικεία μητρώα, σύμφωνα με τα οριζόμενα με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων και πρόταση του ΤΕΕ. Ποσοστό μέχρι 2 % κρατείται επίσης από το ΤΕΕ για τις κάθε είδους σχετικές δαπάνες του. Το υπόλοιπο της αμοιβής της μελέτης καταβάλλεται, συνολικά ή τμηματικά, στο δικαιούχο από το ΤΕΕ ή από τον από αυτό εξουσιοδοτούμενο, μετά την έγκριση της μελέτης από την οικεία αρχή, σύμφωνα με τα οριζόμενα με π. δ/γμα που εκδίδεται με τον ίδιο τρόπο.

6. Η υποκατάσταση του ΤΕΕ στα δικαιώματα από αμοιβές μελετών αυτών που ασκούν εν όλω ή εν μέρει το επάγγελμα του μηχανικού, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου και των κατ' εξουσιοδότηση αυτού δ/των, επεκτείνεται και στις αμοιβές επιβλέψεων.

7. Με π. δ/τα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, μετά γνώμη της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ, ρυθμίζονται τα θέματα που αναφέρονται στην τμηματική είσπραξη των αμοιβών από το ΤΕΕ και την απόδοση αυτών στους δικαιούχους, στην παρακράτηση ή κατά περίπτωση στην είσπραξη των δικαιωμάτων του ΤΕΕ μέχρι 2 %, στην ενώπιον των δικαστηρίων υποκατάσταση του ΤΕΕ και γενικά κάθε λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

8. Σε περίπτωση άρνησης, δυστροπίας ή καθυστέρησης κατάθεσης των αμοιβών μελετών ή επιβλέψεων από τον εργοδότη μπορεί και το ΤΕΕ να επιδιώξει δικαστικά την είσπραξη της οφειλόμενης αμοιβής, ύστερα από αίτηση του ενδιαφερόμενου μέλους του ΤΕΕ ή της εταιρείας εκπόνησης τεχνικών μελετών ή των κάθε φορά συνιστώμενων γραφείων ή συμπραττόντων γραφείων εκπόνησης τεχνικών μελετών, στην οποία θα προσδιορίζεται και το σύνολο της δικαιούμενης αμοιβής.

Άρθρο 341

Ευθύνες επιβλεπόντων

(άρθρα 1 και 2 β.δ. 15.12.1923/21.1.1924)

1. Το ονοματεπώνυμο, η διεύθυνση και η επαγγελματική ειδικότητα (αρχιτέκτονας, μηχανικός, εμπειροτέχνης κτλ) του σύμφωνα με το άρθρο 338 αναλαμβάνοντος την επίβλεψη της εκτέλεσης εργασιών δόμησης καθορίζονται απαραίτητα στην αίτηση που υποβάλλεται για τη χορήγηση της απαιτούμενης για την εκτέλεση των εργασιών άδειας. Τα ίδια στοιχεία περιλαμβάνονται και στη σύμφωνα με το ίδιο άρθρο 338 δήλωση του αναλαμβάνοντος την επίβλεψη αυτή.

2. Εάν οι επιβλέποντες την εκτέλεση ενός έργου είναι περισσότεροι από ένας, ο καθένας από αυτούς οφείλει να ορίζει στην κατά τα παραπάνω δήλωσή του σαφώς τις εργασίες, την επίβλεψη των οποίων αναλαμβάνει. Στην περίπτωση αυτή η αρμόδια υπηρεσία για τη χορήγηση της απαιτούμενης άδειας εκτέλεσης των παραπάνω εργασιών, καθορίζει εγγράφως τις ευθύνες του κάθε επιβλέποντος ανάλογα με τη φύση των εργασιών, των οποίων την επίβλεψη αυτός αναλαμβάνει. Πάντως ο αναλαμβάνων την επίβλεψη της αρχιτεκτονικής και κτιριολογικής διάταξης της οικοδομής είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή του σχεδίου και την τήρηση των περιορισμών που επιβάλλονται για λόγους υγιεινής και αισθητικής και των υπόλοιπων όρων σύμφωνα με τους οποίους χορηγήθηκε η άδεια. Ο αναλαμβάνων την επίβλεψη της δόμησης των μεταλλικών και από οπλισμένο σκυρόδεμα ή και από άλλα υλικά μερών της οικοδομής είναι υπεύθυνος για τη στερεότητά τους.

3. Ο επιβλέπων οφείλει μετά την αποπεράτωση των εργασιών δόμησης να το αναφέρει εγγράφως στην υπηρεσία που χορήγησε τη σχετική άδεια, η οποία τότε οφείλει να προβαίνει στον έλεγχο των εργασιών που εκτελέστηκαν.

4. Εάν ο αναλαμβάνων την επίβλεψη μέρους μόνο των

εργασιών που απαιτούνται για την κατασκευή ενός έργου, δεν αναφέρει εγγράφως στην αρμόδια υπηρεσία την τυχόν έναρξη εκτέλεσης των υπόλοιπων εργασιών, ή δεν καθορίσει τον αναλαμβάνοντα την επίβλεψη τους, θεωρείται αυτοδικαίως ότι αποδέχεται την επίβλεψη και των τελευταίων αυτών εργασιών.

Άρθρο 342

Αντικατάσταση επιβλεπόντων

(άρθρο 3 β.δ. 15.12.1923/21.1.1924)

1. Ο επιβλέπων θεωρείται ότι απέχει από την επίβλεψη των εργασιών δόμησης που ανέλαβε και απαλλάσσεται των ευθυνών του σύμφωνα με το νόμο για τις εφεξής εκτελούμενες εργασίες, μόνο εάν το δηλώσει εγγράφως στην αρμόδια για τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών υπηρεσία τρεις τουλάχιστον ημέρες πριν πραγματικά απόσχει από την επίβλεψη. Αυτός που ζήτησε την άδεια για την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών οφείλει μέσα στις τρεις αυτές, πριν από την πραγματική αποχή του επιβλέποντος, ημέρες να τον αντικαταστήσει.

Για την αντικατάσταση του επιβλέποντος πρέπει να υποβληθεί σχετική αίτηση αυτού που εκτελεί τα έργα και δήλωση του αντικαταστάτη, η οποία θα περιλαμβάνει τα στοιχεία που αναφέρονται στο προηγούμενο άρθρο 341. Εάν παρέλθει άπρακτη η παραπάνω τριήμερη προθεσμία, ο εκτελών τα έργα οφείλει μέχρι να καθοριστεί ο αντικαταστάτης να τα διακόπτει, διαφορετικά εφαρμόζονται κατ' αυτού οι σχετικές διατάξεις.

2. Εάν ο επιβλέπων απέχει από την επίβλεψη του έργου λόγω ασθένειας ή άλλης ανώτερης βίας και δεν συμμορφωθεί στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου, θεωρείται ότι απέχει από την επίβλεψη και απαλλάσσεται των σχετικών ευθυνών του για την περαιτέρω συνέχιση των εργασιών, μόνο εάν αποδείξει ενώπιον του δικαστηρίου ότι η ασθένεια ή η ανωτέρα βία κατέστησαν αδύνατη την υποβολή της δήλωσης της προηγούμενης παραγράφου. Στην περίπτωση όμως αυτή ο εκτελών τα έργα οφείλει μέσα σε πέντε (5) ημέρες από την πραγματική αποχή του επιβλέποντος και εφόσον αυτός δεν ορίζει σύμφωνα με τις διατάξεις της επόμενης παραγράφου αναπληρωτή του, να τον αντικαταστήσει κατ' εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων.

3. Ο επιβλέπων δικαιούται, σε περίπτωση ασθένειας ή άλλου κωλύματος να ορίζει, με προσωπική του ευθύνη, προσωρινό αναπληρωτή του με έγγραφη κοινοποίηση προς τον εκτελούντα τα έργα, ο οποίος δεν μπορεί να φέρει αντίρρηση γι' αυτό, εφόσον δεν έχει συμφωνήσει διαφορετικά με τον επιβλέποντα.

Άρθρο 343

Μητρώο επιβλεπόντων

(άρθρα 4 και 5 β.δ. 15.12.1923/21.1.1924)

1. Στο αρχείο της υπηρεσίας που χορηγεί τις οικοδομικές άδειες τηρείται βιβλίο, στο οποίο καταχωρείται εφάπαξ η ιδιόχειρη υπογραφή των επαγγελματιών που αναλαμβάνουν την επίβλεψης εκτέλεσης εργασιών δόμησης. Επίσης τηρείται βιβλίο, στο οποίο σημειώνονται πληροφορίες για τα προσόντα κάθε επαγγελματία (δηλαδή εάν είναι εμπειρικός ή επιστήμων και ποιας ειδικότητας, εάν έχει απλώς πιστοποιητικά ανώτερων τεχνικών σπουδών χωρίς δίπλωμα κτλ), καθώς και η διεύθυνσή του. Οι ενδιαφερόμενοι οφείλουν να ανακοινώνουν κάθε μεταγενέστερη αλλαγή της διεύθυνσής τους στην παραπάνω υπηρεσία, η οποία οφείλει να σημειώνει τη μεταβολή στο βιβλίο αυτό.

2. Σε περίπτωση εφαρμογής των κατά το άρθρο 339 περιορισμών ως προς τους αναλαμβάνοντας την επίβλεψη των έργων, οφείλουν αυτοί, μαζί με την καταχώρηση της κατά τα παραπάνω υπογραφής τους, να καταθέσουν και πιστοποιητικά, από τα οποία επίσημα προκύπτουν τα κατά το άρθρο 339 προσόντα επιστημονικής μόρφωσης και εμπειρίας, καθώς και πιστοποιητικά της ταυτότητάς τους. Τα πιστοποιητικά αυτά υπόκεινται στον έλεγχο της αρμόδιας για τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών υπηρεσίας, η οποία στην περίπτωση αυτή οφείλει να τηρεί στο αρχείο αυτής μητρώο των αναλαμβανόντων την επίβλεψη των έργων, στο οποίο καταγράφονται τα προσόντα και τα δικαιώματα επίβλεψης.

3. Η αρμόδια για τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών υπηρεσία, πριν από τη χορήγηση της άδειας, οφείλει να ελέγχει, βάσει της κατά το άρθρο 340 αίτησης και της σχετικής δήλωσης, την ταυτότητα και τα δικαιώματα του αναλαμβάνοντος την επίβλεψη των παραπάνω εργασιών. Εάν ο από τα παραπάνω βιβλία έλεγχος δεν θεωρείται επαρκής, η υπηρεσία μπορεί να καλεί τον φερόμενο κατά τη σχετική αίτηση και δήλωση ως αναλαμβάνοντα την επίβλεψη, ο οποίος οφείλει να βεβαιώσει αυτοπροσώπως τα στοιχεία του.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄

ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Άρθρο 344

Σκοπός

(άρθρο 1 παρ. 2 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 1 απόφ. 49977/3068/27/ 30.6.1989)

Σκοπός του κανονισμού αυτού είναι η ρύθμιση της κατασκευής των δομικών έργων στο σύνολό τους και στα επιμέρους στοιχεία τους, έτσι ώστε να εξυπηρετούν τη χρήση για την οποία προορίζονται και σε κανονικές συνθήκες συντήρησης του έργου, για μια οικονομικά αποδεκτή διάρκεια ζωής να ικανοποιούν τις παρακάτω απαιτήσεις:

- τη βελτίωση της άνεσης, της υγείας και της ασφάλειας των ενοίκων και των περιοίκων,
- τη βελτίωση της ποιότητας, της ασφάλειας, της αντοχής, της αισθητικής και της λειτουργικότητας των κτιρίων,
- την προστασία του περιβάλλοντος,
- την εξοικονόμηση ενέργειας,
- τη διευκόλυνση και προώθηση της επιστημονικής έρευνας στο χώρο των κατασκευών,
- την αύξηση της παραγωγικότητας στον τομέα της κατασκευής των κτιρίων.

Άρθρο 345

Ορισμοί παρόντος κανονισμού

(άρθρο 2 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 2 απόφ. 49977/3068/27/ 30.6.1989)

1. Δομικό έργο: Είναι κάθε κατασκευή που προορίζεται να χρησιμοποιείται σταθερά συνδεδεμένη με το έδαφος, ως ακίνητο εδράζεται απευθείας ή δια μέσου άλλων στοιχείων σ' αυτό, δεν έχει δυνατότητα αυτοκίνησης και δεν μπορεί να ρυμουλκηθεί με απλό και άμεσο τρόπο.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, δομικά έργα είναι π.χ. τα κτίρια ανεξάρτητα από τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής τους, οι γέφυρες, οι τοίχοι αντιστήριξης, οι περιφράξεις, οι πέργκολες, οι δεξαμενές αποθήκευσης καυσίμων υλικών ανεξάρτητα από τον τρόπο κατασκευής τους και το σκοπό που εξυπηρετούν, οι οικίσκοι που εδράζονται στο έδαφος απευθείας ή σε τροχούς κ.λ.π.

2. Πληθυσμός κτιρίου, ορόφου ή χώρου ή δομικού έργου είναι: Ο μέγιστος αριθμός ατόμων που επιτρέπεται από τον παρόντα κανονισμό να βρεθούν μέσα στο κτίριο ή δομικό έργο ή χώρο.

3. Χώροι κύριας και βοηθητικής χρήσης των κτιρίων: Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την παραμονή, σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας, ατόμων (έστω και ενός) επί δύο τουλάχιστον ώρες το εικοσιτετράωρο.

Οι υπόλοιποι χώροι των κτιρίων είναι βοηθητικής χρήσης. Για παράδειγμα στα κτίρια με χρήση κατοικίας χώροι κύριας χρήσης είναι τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης (καθιστικά, σαλόνια, τραπεζαρίες, χώροι παιχνιδιού), οι κουζίνες, τα γραφεία κ.λ.π.

Χώροι βοηθητικής χρήσης είναι μεταξύ άλλων οι ακόλουθοι:

- οι χώροι κυκλοφορίας (διάδρομοι, προθάλαμοι, κλιμακοστάσια)
- οι χώροι υγιεινής
- τα μηχανοστάσια
- οι αποθήκες
- οι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων
- τα κτίρια παραμονής ζώων (σταύλοι, βουστάσια κ.λ.π.)

4. Φυσική ή κανονική όδευση: Είναι η συντομότερη, συνεχής και χωρίς εμπόδια πορεία που ακολουθεί ένα άτομο για τη μετάβασή του από ένα σημείο σε ένα άλλο.

5. Όδευση διαφυγής: Είναι η φυσική ή κανονική όδευση για τη διαφυγή ενός ατόμου από οποιοδήποτε σημείο ενός κτιρίου προς κοινόχρηστο χώρο του οικισμού.

6. Ελεύθερο ύψος σε τυχόν σημείο του δαπέδου ορόφου ή χώρου κτιρίου είναι το μήκος της κατακόρυφης γραμμής μεταξύ του ανώτατου σημείου του τελειωμένου δαπέδου μέχρι το κατώτατο σημείο της τελειωμένης οροφής ή τυχόν ψευδοροφής.

7. Μικτό ύψος σε τυχόν σημείο του δαπέδου ορόφου ή χώρου κτιρίου είναι το μήκος της κατακόρυφης γραμμής μεταξύ του ανώτατου σημείου του τελειωμένου δαπέδου μέχρι το ανώτατο σημείο του τελειωμένου δαπέδου ή επικάλυψης δώματος πάνω από την οροφή του.

8. Ανοίγματα χώρου κτιρίου: Είναι το κενό της οροφής του ανώτατου σε κάθε θέση ορόφου, καθώς και τα κενά όλων των τοίχων, τα οποία είτε παραμένουν ελεύθερα είτε κλείνουν με ανοιγόμενα ή σταθερά κουφώματα και χρησιμοποιούνται για επικοινωνία των χώρων μεταξύ τους ή με το ύπαιθρο ή για το φυσικό φωτισμό ή για τον αερισμό των χώρων κτιρίου ή για αποθήκευση ηλιακής θερμότητας.

9. Φυσικός φωτισμός: Είναι ο φωτισμός που προέρχεται από τον ήλιο.

10. Άμεσος φυσικός φωτισμός χώρου: Είναι ο φυσικός φωτισμός που προέρχεται από ανοίγματα του χώρου, που επικοινωνούν αμέσως με το ύπαιθρο ή με ημιυπαίθριο χώρο, χωρίς την παρεμβολή άλλου κλειστού χώρου.

11. Έμμεσος φυσικός φωτισμός χώρου: Είναι ο φυσικός φωτισμός που φτάνει στο χώρο μέσω άλλου κλειστού χώρου του κτιρίου που έχει άμεσο φυσικό φωτισμό.

12. Φυσικός αερισμός κτιρίου ή χώρου: Είναι ο αερισμός που προέρχεται από τα ανοίγματά του ή από διατάξεις φυσικού ελκυσμού χωρίς τη χρήση μηχανικών εγκαταστάσεων.

13. Άμεσος φυσικός αερισμός χώρου: Είναι ο φυσικός αερισμός που προέρχεται από ανοίγματα του χώρου που επικοινωνούν αμέσως με το ύπαιθρο ή με ημιυπαίθριο χώρο, χωρίς την παρεμβολή άλλου κλειστού χώρου.

14. Έμμεσος φυσικός αερισμός χώρου: Είναι ο φυσικός αερισμός που προέρχεται από ανοίγματα προς άλλο χώρο του κτιρίου ή από διατάξεις φυσικού ελκυσμού.

15. Τεχνητός αερισμός του κτιρίου ή χώρου: Είναι ο αερισμός που προέρχεται από μηχανικές εγκαταστάσεις.

16. Ρέμα: Ρέμα είναι κάθε φυσική διαμόρφωση του εδάφους σε αποδέκτη και αγωγό των νερών της βροχής, ή της τήξης του χιονιού ή των φυσικών πηγών και εξυπηρετεί την απορροή τους προς άλλους μεγαλύτερης χωρητικότητας αποδέκτες, φυσικούς ή τεχνητούς (ρέματα, ποτάμια, λίμνες, θάλασσα κ.λ.π.) που βρίσκονται σε χαμηλότερες στάθμες.

17. Χώρος υψηλού βαθμού κινδύνου: Είναι χώρος κτιρίου ή δομικού έργου, τα περιεχόμενα του οποίου παρουσιάζουν μεγάλη αναφλεξιμότητα, ταχύτητα επιφανειακής εξάπλωσης της φλόγας και έκλυση θερμότητας ή παράγουν πολλά τοξικά καυσαέρια ή έχουν κίνδυνο έκρηξης.

Άρθρο 346

Ταξινόμηση των κτιρίων και των δομικών κατασκευών σύμφωνα με τη χρήση τους για την εφαρμογή του παρόντος κανονισμού

(άρθρο 3 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

1. Τα κτίρια ή τα τμήματά τους και τα δομικά έργα ταξινομούνται σύμφωνα με τη χρήση του στις ακόλουθες κατηγορίες:

Α. Κατοικία
Β. Προσωρινή διαμονή
Γ. Συνάθροιση κοινού
Δ. Εκπαίδευση
Ε. Υγεία και Κοινωνική Πρόνοια
Ζ. Σωφρονισμός
Η. Εμπόριο
Θ. Γραφεία
Ι. Βιομηχανία - Βιοτεχνία
Κ. Αποθήκευση
Λ. Στάθμευση αυτοκινήτων και πρατήρια υγρών καυσίμων
Μ. Λοιπές χρήσεις

Α. Κατοικία

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων χρησιμοποιούνται για να παρέχουν στους ενοίκους τους χώρους κατάλληλους τουλάχιστο για ύπνο και σωματική υγιεινή και καθαριότητα, όπου οι ένοικοί τους διαμένουν μόνιμα ή εποχιακά.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν:

- τα κτίρια τριών ή περισσότερων διαμερισμάτων
- οι μονοκατοικίες
- οι διπλοκατοικίες
- τα κοινόβια

Β. Προσωρινή διαμονή

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων χρησιμοποιούνται για να παρέχουν στους ενοίκους τους κατάλληλους χώρους για ύπνο και

σωματική υγιεινή και καθαριότητα, εφόσον δεν περιλαμβάνονται στις κατηγορίες κατοικίας, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας και σωφρονισμού.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

- τα ξενοδοχεία
- οι ξενώνες
- τα οικοτροφεία και οι κοιτώνες για υγιή άτομα ηλικίας έξι ετών ή μεγαλύτερης.

Γ. Συνάθροιση κοινού

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή δομικά έργα ή υπαίθριοι χώροι που περιορίζονται από δομικά στοιχεία, χρησιμοποιούνται για τη συνάθροιση πενήντα τουλάχιστον ατόμων για κοινωνικές, οικονομικές, θρησκευτικές, επιστημονικές, εκπαιδευτικές, πολιτιστικές, ψυχαγωγικές ή αθλητικές εκδηλώσεις και δραστηριότητες, καθώς επίσης και για αναμονή συγκοινωνιακών μέσων.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

- οι χώροι συνεδρίων
- οι μεγάλες αίθουσες διδασκαλίας
- οι χώροι εκθέσεων
- τα μουσεία
- οι χώροι συναυλιών
- οι αίθουσες δικαστηρίων
- οι ναοί
- οι χώροι αθλητικών συγκεντρώσεων
- τα θέατρα
- οι κινηματογράφοι
- τα εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, καφενεία
- τα κέντρα διασκέδασης
- οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων
- οι αίθουσες αναμονής επιβατών
- οι τράπεζες μικτού εμβαδού τουλάχιστον 70 τετραγωνικών μέτρων.

Δ. Εκπαίδευση

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων χρησιμοποιούνται για τη συνάθροιση έξι μέχρι 49 ατόμων για διδασκαλία.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

- Τα κτίρια της τριτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας υποχρεωτικής εκπαίδευσης, - τα φροντιστήρια
- τα νηπιαγωγεία

Ε. Υγεία και κοινωνική πρόνοια

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων χρησιμοποιούνται για ιατρική πρόληψη, διάγνωση ή και θεραπεία, για περίθαλψη ατόμων ηλικιωμένων ή ασθενών ή μειωμένης πνευματικής ή σωματικής ικανότητας, για ύπνο και σωματική υγιεινή βρεφών και παιδιών ηλικίας μικρότερης των έξι ετών.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

- τα νοσοκομεία
- οι κλινικές
- τα αγροτικά ιατρεία
- οι υγειονομικοί σταθμοί
- τα κέντρα υγείας
- τα ψυχιατρεία
- τα ιδρύματα ατόμων με ειδικές ανάγκες
- τα ιδρύματα χρονίως πασχόντων
- οι οίκοι ευγηρίας
- τα βρεφοκομεία, βρεφικοί σταθμοί, παιδικοί σταθμοί
- τα οικοτροφεία παιδιών ηλικίας μικρότερης των έξι ετών.
- τα ιατρεία

Κατ' εξαίρεση, τα οδοντιατρεία και τα ιατρεία που δεν διαθέ-τουν νοσηλευτική κλίνη ούτε μονάδα εφαρμογής ισοτόπων ούτε ακτινολογικό εργαστήριο ούτε εγκαταστάσεις φυσιοθεραπείας ανήκουν στην κατηγορία Θ Γραφείων.

Ζ. Σωφρονισμός

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων χρησιμοποιούνται για κράτηση, σωφρονισμό ή έκτιση ποινών.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

- τα κρατητήρια
- τα αναμορφωτήρια
- οι φυλακές

Η. Εμπόριο

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή δομικά έργα χρησιμοποιούνται για την έκθεση ή και πώληση εμπορευμάτων, την περιποίηση ή καλλωπισμό ατόμων, την επιδιόρθωση ή άλλη επεξεργασία αγαθών, που δεν περιλαμβάνονται στην κατηγορία της βιομηχανίας - βιοτεχνίας.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

- τα εμπορικά κέντρα
- οι αγορές και υπεραγορές
- τα καταστήματα
- τα φαρμακεία
- τα κουρεία και κομμωτήρια
- τα ινστιτούτα γυμναστικής
- τα μικρά καταστήματα επιδιόρθωσης ρούχων και υποδημάτων.

Θ. Γραφεία

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων χρησιμοποιούνται για πνευματικές ή διοικητικές δραστηριότητες δημόσιες ή ιδιωτικές ή για επιχειρηματικές δραστηριότητες, εφόσον δεν περιλαμβάνονται στην κατηγορία εμπορίου.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

- τα γραφεία δημόσιων υπηρεσιών
- τα γραφεία τοπικής αυτοδιοίκησης
- οι βιβλιοθήκες
- τα γραφεία επιχειρήσεων
- τα γραφεία ελεύθερων επαγγελματιών
- οι τράπεζες μικτού εμβαδού μικρότερου των 70 τετραγωνικών μέτρων.

Ι. Βιομηχανία - Βιοτεχνία

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή δομικά έργα στεγάζουν βιομηχανίες, βιοτεχνίες, εργαστήρια, παρασκευαστήρια, υπηρεσίες με σημαντικό ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

- τα εργοστάσια
- τα διυλιστήρια
- οι σταθμοί παραγωγής ενέργειας
- οι βιοτεχνικές εγκαταστάσεις
- τα συνεργεία συντήρησης και επισκευής αυτοκινήτων
- τα βαφεία
- τα ξυλουργεία
- τα εργαστήρια ερευνών και εκπαίδευσης
- τα παρασκευαστήρια τροφίμων
- τα καθαριστήρια
- τα σιδερωτήρια
- τα οργανωμένα πλυντήρια ρούχων
- τα αυτοτελή κέντρα μηχανογράφησης

Κ. Αποθήκευση

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή δομικά έργα χρησιμοποιούνται για αποθήκευση αγαθών, φύλαξη αντικειμένων ή στέγαση ζώων.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

- οι γενικές αποθήκες
- οι αγροτικές αποθήκες
- τα λιμενικά υπόστεγα
- οι αποθήκες καταστημάτων
- οι αποθήκες μουσείων
- οι σταύλοι, τα βουστάσια, τα χοιροστάσια, τα ορνιθοτροφεία.

Λ. Στάθμευση αυτοκινήτων και πρατήρια υγρών καυσίμων

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή δομικά έργα χρησιμοποιούνται για τη στάθμευση αυτοκινήτων, δικύκλων ή τρικύκλων ή για πρατήρια υγρών καυσίμων ή για πλυντήρια αυτοκινήτων.

Μ. Λοιπές χρήσεις

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή δομικά έργα έχουν τέτοια χρήση, ώστε να μη μπορούν να ταξινομηθούν σε καμιά από τις προηγούμενες κατηγορίες.

2. Η χρήση δεν αναφέρεται σε συγκροτήματα κτιρίων ή δομικών έργων και επομένως στα συγκροτήματα όπου τα επιμέρους κτίρια ή δομικά έργα απέχουν μεταξύ τους, το κάθε ένα κτίριο ή δομικό έργο χαρακτηρίζεται από τη χρήση του, ανεξάρτητα από τα υπόλοιπα. Αυτό ισχύει και στις περιπτώσεις που συνδέονται μεταξύ τους με γέφυρα ή διάδρομο υπέργειο ή υπόγειο.

Κτίριο ή δομικό έργο που έχει περισσότερες της μιας χρήσεις χαρακτηρίζεται ως μικτής χρήσης. Στην περίπτωση αυτή κάθε τμήμα του χαρακτηρίζεται με τη δική του χρήση και υπάγεται στους αντίστοιχους κανονισμούς. Ειδικά στις περιπτώσεις που για τη λειτουργία ενός ενιαίου οργανισμού είναι απαραίτητο να συνυπάρχουν στο ίδιο κτίριο περισσότερες της μιας χρήσεις, για την εξυπηρέτηση αποκλειστικά της κύριας χρήσης, τότε το κτίριο μπορεί να χαρακτηριστεί συνολικά με τη χρήση που κυριαρχεί.

Άρθρο 347

Πληθυσμός

(άρθρο 4 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 3 απόφ. 49977/3068/27/ 30.6.1989)

Ο πληθυσμός, ανάλογα με τη χρήση του χώρου, του κτιρίου ή του δομικού έργου υπολογίζεται σύμφωνα με τα ακόλουθα:

1. Χρήση κατοικίας (κατηγορία Α)

Ένα άτομο ανά 18 τ.μ. μικτού εμβαδού.

2. Χρήση προσωρινής διαμονής (κατηγορία Β)

Ένα άτομο ανά 18 τ.μ. μικτού εμβαδού.

3. Χρήση συνάθροισης κοινού (κατηγορία Γ)

α. Σε χώρους χωρίς σταθερά καθίσματα.

αα. Σε αίθουσες συνεδριάσεων, χώρους εκθέσεων, μουσεία, γυμναστήρια, εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, καφενεία και σε συναφείς προς τα προηγούμενα χώρους ένα άτομο ανά 1,40 τ.μ. καθαρού εμβαδού δαπέδου.

ββ. Σε χώρους αμφιθεάτρων, συναυλιών, αθλητικών συγκεντρώσεων, σε αίθουσες διδασκαλίας, σε θέατρα, κινηματογράφους, αίθουσες δικαστηρίων, ναούς, κέντρα διασκεδάσεων και σε συναφείς προς τα προηγούμενα χώρους ένα άτομο ανά 0,65 τ.μ. καθαρού εμβαδού δαπέδου.

γγ. Σε χώρους αναμονής και γενικότερα σε χώρους συνάθροισης όρθιων ατόμων ένα άτομο ανά 0,30 τ.μ. καθαρού εμβαδού δαπέδου.

β. Σε χώρους με σταθερά καθίσματα:

αα. Με ατομικά καθίσματα ένα άτομο ανά κάθισμα.

ββ. Με συνεχή καθίσματα όπως σταθεροί πάγκοι, κερκίδες, ένα άτομο ανά 0,45 μ. μήκους του καθίσματος.

γ. Στις περιπτώσεις που από άλλες διατάξεις επιτρέπεται η συνάθροιση σε ένα χώρο μεγαλύτερου αριθμού ατόμων από τον αριθμό που προκύπτει από τις παραπάνω υποπαραγράφους α και β, ο πληθυσμός είναι ίσος με το μεγαλύτερο αυτό αριθμό ατόμων.

δ. Σε θέατρα, κινηματογράφους, κέντρα διασκέδασης και συναφείς χώρους συνάθροισης κοινού, όπου εισέρχονται άτομα στο κτίριο σε χρόνο που δεν υπάρχουν διαθέσιμες θέσεις για αυτά, αλλά τους επιτρέπεται να περιμένουν σε προθαλάμους ή άλλους χώρους αναμονής μέχρι να υπάρξουν θέσεις, υπολογίζεται το άθροισμα του πληθυσμού των αιθουσών συνάθροισης και των χώρων αναμονής.

4. Χρήση εκπαίδευσης (κατηγορία Δ)

α. Στις αίθουσες διδασκαλίας ένα άτομο ανά 1,50 τ.μ. εμβαδού δαπέδου αίθουσας.

β. Σε αίθουσες διδασκαλίας με σταθερά καθίσματα ο πληθυσμός είναι ίσος προς τον αριθμό των καθισμάτων, αλλά πάντως σε καμία περίπτωση μικρότερος από αυτόν που προκύπτει με βάση την αναλογία ενός ατόμου ανά 1,50 τ.μ. εμβαδού δαπέδου αίθουσας.

γ. Σε εργαστήρια, συνεργεία και παρόμοιους χώρους εκπαίδευσης ο πληθυσμός είναι ίσος με τις προβλεπόμενες θέσεις εργασίας, αλλά πάντως σε καμία περίπτωση μικρότερος από αυτόν που προκύπτει με βάση την αναλογία ενός ατόμου ανά 4,50 τ.μ. εμβαδού δαπέδου αίθουσας.

δ. Για όλους τους υπόλοιπους χώρους υπολογίζεται ένα άτομο ανά 6 τ.μ. εμβαδού δαπέδου αίθουσας.

ε. Στην περίπτωση μεμονωμένων αιθουσών διδασκαλίας, γυμναστηρίων ή εστιατορίων, που χρησιμοποιούνται για συνάθροιση 50 ή περισσότερων ατόμων, υπολογίζεται ο αριθμός των ατόμων σύμφωνα με την παράγραφο 3 του παρόντος άρθρου.

5. Χρήση υγείας και κοινωνικής πρόνοιας (κατηγορία Ε)

α. Στις νοσηλευτικές μονάδες και στις μονάδες διαμονής μη αυτοεξυπηρετούμενων ατόμων ένα άτομο ανά 11 τ.μ. μικτού εμβαδού.

β. Στα υπόλοιπα τμήματα ένα άτομο ανά 22 τ.μ. μικτού εμβαδού.

6. Χρήση σωφρονισμού (κατηγορία Ζ)

Ο πληθυσμός είναι ίσος με το άθροισμα του μέγιστου προβλεπόμενου αριθμού κρατουμένων, του μέγιστου αριθμού εργαζομένων που προβλέπεται να βρίσκονται σε κανονικές συνθήκες οποιαδήποτε ώρα και ημέρα στο κτίριο ή τμήμα του κτιρίου και του μέγιστου αριθμού επισκεπτών που προβλέπεται από τον κανονισμό κάθε κτιρίου ή τμήματος κτιρίου με χρήση σωφρονισμού.

7. Χρήση εμπορίου (κατηγορία Η)

α. Στους χώρους πωλήσεων που βρίσκονται στο ισόγειο ένα άτομο ανά 3 τ.μ. μικτού εμβαδού.

β. Στους χώρους πωλήσεων που βρίσκονται σε οποιοδήποτε όροφο πάνω από το ισόγειο ένα άτομο ανά 6 τ.μ. μικτού εμβαδού.

γ. Στους χώρους εμπορίου που χρησιμοποιούνται για γραφεία ένα άτομο ανά 10 τ.μ. μικτού εμβαδού.

δ. Στους χώρους εμπορίου που χρησιμοποιούνται για αποθήκευση, παραλαβή και αποστολή εμπορευμάτων, όπου δεν επιτρέπεται η πρόσβαση κοινού, ένα άτομο ανά 30 τ.μ. μικτού εμβαδού.

8. Χρήση γραφείων (κατηγορία Θ)

Ένα άτομο ανά 9 τ.μ. μικτού εμβαδού.

9. Χρήση βιομηχανίας - βιοτεχνίας (κατηγορία Ι)

Ένα άτομο ανά 10 τετραγωνικά μέτρα μικτού εμβαδού. Κατ' εξαίρεση, σε κτίρια και δομικά έργα που από το σχεδιασμό τους είναι κατάλληλα μόνο για συγκεκριμένες προκαθορισμένες λειτουργίες, οι οποίες χαρακτηρίζονται από μικρή αναλογία πληθυσμού προς το εμβαδόν τους, ενώ μεγάλο μέρος του εμβαδού τους καταλαμβάνεται από εξοπλισμό, ως πληθυσμός υπολογίζεται ο μέγιστος αριθμός ατόμων που χρησιμοποιούν το χώρο σε οποιεσδήποτε πιθανές συνθήκες λειτουργίας.

10. Χρήση αποθήκευσης (κατηγορία Κ)

Ένα άτομο ανά 50 τ.μ. μικτού εμβαδού.

11. Χρήση στάθμευσης αυτοκινήτων και πρατηρίων υγρών καυσίμων (κατηγορία Λ)

Ένα άτομο ανά 50 τ.μ. μικτού εμβαδού.

Άρθρο 348

Ασφάλεια και αντοχή κτιρίων

(άρθρο 5 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 4 απόφ. 49977/3068/27/ 30.6.1989, παρ. 1 και 3 απόφ. 10256/1926/26.3/21.4.1997)

1. Γενικά

α. Κάθε κτίριο και δομικό έργο πρέπει να κατασκευάζεται έτσι, ώστε να εξασφαλίζει:

αα. Την άνετη και ασφαλή εργασία, κυκλοφορία και παραμονή όσων εργάζονται σε αυτό ή το επισκέπτονται ή κατοικούν σε τμήμα του κατά τη διάρκεια της κατασκευής του.

ββ. Την ασφάλεια των ομόρων και γειτονικών κτιρίων ή δομικών έργων, καθώς και των ενοίκων τους, από κινδύνους ζημιών που προέρχονται από αυτό κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της λειτουργίας του.

γγ. Την άνετη, ασφαλή και υγιεινή παραμονή ανθρώπων ή ζώων σ' αυτό.

δδ. Την ασφαλή αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων σ' αυτό.

εε. Την ασφαλή λειτουργία μηχανημάτων και εξοπλισμού σ' αυτό.

ζζ. Την ασφαλή διέλευση του κοινού από τους κοινόχρηστους ή ακάλυπτους χώρους που συνορεύουν με αυτό.

ηη. Την ασφαλή στάθμευση ή κυκλοφορία οχημάτων στους κοινόχρηστους χώρους που συνορεύουν με αυτό και τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

β. Για την εξασφάλιση των παραπάνω όρων πρέπει τα κτίρια, τα τμήματα και οι χώροι τους, τα δομικά έργα και κάθε δομικό στοιχείο ή εγκατάσταση που περιλαμβάνεται ή ενσωματώνεται σ' αυτά να φέρουν και να μεταφέρουν στο έδαφος τα κάθε είδους φορτία καθώς και τις επιρροές που επενεργούν συνήθως (ίδια βάρη, ωφέλιμα φορτία, χιόνι κ.λ.π.) ή έκτακτα (σεισμικές δυνάμεις, ανεμοπίεση, πυρκαϊές κ.λ.π.).

Με ειδικούς κανονισμούς καθορίζονται ο βαθμός ασφάλειας και άνεσης ή αντοχής σε ζημιές, ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, του χώρου ή του δομικού έργου, τις συνθήκες του περιβάλλοντος και την πηγή του κινδύνου.

2. Ασφάλεια

α. Ασφάλεια κατά την κατασκευή.

αα. Κατά τη διάρκεια της κατασκευής, για την υγιεινή, άνετη και ασφαλή εργασία των εργαζομένων στην κατασκευή του κτιρίου ή του δομικού έργου, για την ασφαλή παραμονή επισκεπτών, για την ασφαλή διέλευση ανθρώπων και οχημάτων από τους κοινόχρηστους και ακάλυπτους χώρους που συνορεύουν με αυτό και για την ασφάλεια των γειτονικών κτιρίων ή δομικών έργων, απαιτείται:

ααα. Ο χώρος εργασίας και εναποθήκευσης των υλικών να περιφράσσεται έτσι, ώστε να ελέγχεται η είσοδος στο χώρο αυτό.

βββ. Να λαμβάνονται μέτρα για τα υλικά που αποθηκεύονται πρόχειρα στο έργο μέχρι να χρησιμοποιηθούν ή να απομακρυνθούν. Τα μέτρα αυτά πρέπει να εξασφαλίζουν τα υλικά από ανατροπή τους, θραύση, πυρκαϊά όταν είναι εύφλεκτα, πτώση από ψηλά σημεία, παρεμπόδιση της κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων κ.λ.π.

γγγ. Η σειρά των εργασιών πρέπει να είναι τέτοια, ώστε να μη δημιουργούνται κίνδυνοι ζημιών στο κτίριο ή το δομικό έργο, στο σύνολό του και σε κάθε δομικό στοιχείο του που παραμένει ημιτελές όταν διακόπτεται ή σταματάει προσωρινά η εργασία.

δδδ. Να λαμβάνονται μέτρα για την κατασκευή των πρόχειρων έργων και εγκαταστάσεων ώστε να εξασφαλίζονται η προσωρινή στήριξη ημιτελών κατασκευών, η κίνηση των εργαζομένων, η μεταφορά των υλικών στον τόπο χρησιμοποίησής τους και η απομάκρυνση των αχρήστων από αυτά.

εεε. Να εφαρμόζονται ειδικοί κανονισμοί που ισχύουν και όπου δεν υπάρχουν κανονισμοί, τα μέτρα που υπαγορεύονται από την εμπειρία και την επιστημονική κατάρτιση του υπεύθυνου τεχνικού.

β. Ασφάλεια κατά τη λειτουργία.

Για την εξασφάλιση των όρων της παρ. 1 απαιτείται:

αα. Το κτίριο ή δομικό έργο και κάθε δομικό στοιχείο ή εγκατάσταση που περιλαμβάνεται σ' αυτό να μη επηρεάζουν ή να επηρεάζονται από γειτονικά κτίρια ή δομικά έργα, δομικά στοιχεία ή εγκαταστάσεις. Όπως π.χ. να μην προσθέτουν ούτε να δέχονται φορτία από τα γειτονικά κτίρια ή δομικά έργα, να μην επηρεάζουν το έδαφος θεμελίωσης των γειτονικών κτιρίων ή δομικών έργων, ούτε να δέχονται από αυτά επιρροές τέτοιες ώστε να μεταβάλλουν τα τεχνικά χαρακτηριστικά του εδάφους θεμελίωσης κ.λ.π.

ββ. Το κτίριο ή δομικό έργο να μη δημιουργεί κατά τη λειτουργία του κίνδυνο για τη ζωή των πεζών, που διέρχονται από τους κοινόχρηστους ή ακάλυπτους χώρους οι οποίοι συνορεύουν με αυτό και να μην παραβλάπτει την ασφάλεια των οχημάτων που σταθμεύουν ή κυκλοφορούν στους χώρους αυτούς.

Ειδικότερες απαιτήσεις μπορεί να καθορίζονται από ειδικούς κανονισμούς για τμήματα του κτιρίου ή δομικού έργου που συνορεύουν με κοινόχρηστους χώρους, οι οποίοι έχουν ιδιαίτερη σημασία για τη διέλευση ανθρώπων, στις περιπτώσεις εκτάκτων περιστατικών, όπως σεισμού ή πυρκαϊάς.

γγ. Η συνεχής συντήρηση του κτιρίου ή δομικού έργου, η οποία είναι υποχρεωτική για τους ιδιοκτήτες.

δδ. Για την υλοποίηση των μέτρων αυτών να εφαρμόζο-

νται οι ειδικοί κανονισμοί που ισχύουν, τόσο για τη μελέτη, όσο και για την κατασκευή.

3. Αντοχή των κτιρίων ή δομικών έργων.

Για την εξασφάλιση της αντοχής των κτιρίων ή δομικών έργων απαιτείται:

α. Το κτίριο ή δομικό έργο να μπορεί να αναλάβει τα φορτία που προβλέπονται από τους γενικούς και ειδικούς κανονισμούς ανάλογα με τη χρήση του και να τα μεταβιβάζει ασφαλώς στο έδαφος με το φέροντα οργανισμό. Η μεταβίβαση αυτή των φορτίων πρέπει να γίνεται έτσι, ώστε τα επιμέρους φέροντα στοιχεία να μην επιβαρύνονται περισσότερο από όσο τυχόν επι-τρέπουν οι ειδικοί ισχύοντες κανονισμοί.

β. Δομικά στοιχεία που δεν ανήκουν στο φέροντα οργανισμό, αλλά επηρεάζονται από τη συμπεριφορά του κατά την ανάληψη φορτίων ή αναλαμβάνουν φορτία που προέρχονται από τη χρήση του κτιρίου ή δομικού έργου, πρέπει επίσης να μην επιβαρύνονται σε βαθμό που δυσχεραίνεται η λειτουργία του (παραμονή, εργασία κ.λ.π.). Ειδικοί κανονισμοί ή τεχνικές οδηγίες μπορεί να προσδιορίζουν τον τρόπο κατασκευής των δομικών αυτών στοιχείων.

γ. Οι μελέτες και οι κατασκευές πρέπει να είναι σύμφωνες με τους ειδικούς κανονισμούς που ισχύουν για αυτές.

δ. Τα χρησιμοποιούμενα υλικά πρέπει να είναι κατάλληλα. Η καταλληλότητα των υλικών προσδιορίζεται από τις τυχόν υπάρχουσες προδιαγραφές ή πρότυπα και από την εμπειρία των αρμόδιων τεχνικών που μελετούν ή επιβλέπουν την κατασκευή των κτιρίων ή δομικών έργων.

ε. Εκτός από τις φορτίσεις που προκύπτουν από τη συνήθη χρήση, τα κτίρια ή δομικά έργα πρέπει να αντέχουν και σε καταπονήσεις που επιβάλλονται από έκτακτα περιστατικά, όπως σεισμοί, πυρκαϊές, θεομηνίες κ.λ.π.

Ο βαθμός των ανεκτών βλαβών κατά περίπτωση προσδιορίζεται στους σχετικούς κανονισμούς.

στ. Σε περίπτωση ανέγερσης νέου κτιρίου τηρείται απόσταση από γειτονικά κτίρια (του ιδίου ή των ομόρων οικοπέδων), τέτοια ώστε αυτό να μη δέχεται ή να μεταβιβάζει φορτία σε κτίρια, που υπάρχουν ή που πρόκειται να ανεγερθούν.

Ο κενός χώρος μεταξύ των κτιρίων αποτελεί σεισμικό αρμό, όταν κατασκευάζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου σε συνδυασμό με τις σχετικές διατάξεις του Νέου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΝΕΑΚ), που εγκρίθηκε με την Υπουργική απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ Δ17α/32/ΦΝ 275/30.9.1992 (ΦΕΚ 613/Β/12.10.1992), όπως ισχύει.

Για το σεισμικό αρμό ισχύουν οι ακόλουθες διατάξεις:

αα. Ο σεισμικός αρμός δεν πρέπει να δημιουργεί προβλήματα λειτουργικότητας, μονώσεων, υγιεινής, στατικής επάρκειας και δουλείας ως προς τη διαμόρφωση του στατικού φορέα των γειτονικών κτιρίων, ιδίως όταν αυτά ανήκουν σε άλλους ιδιοκτήτες.

ββ. Ο σεισμικός αρμός πλήρους διαχωρισμού, του εδαφίου 3 της παρ. 4.1.7.2 του ΝΕΑΚ, εφαρμόζεται σε όλες τις περιπτώσεις προστασίας γειτονικών κτιρίων, ενώ οι περιπτώσεις προστασίας με την κατασκευή τοιχωμάτων-προσκρουστήρων ή με την τήρηση αποστάσεων ανάλογα με τον αριθμό των ορόφων, όπως περιγράφονται αντίστοιχα στα εδάφια 4 και 5 της παρ. 4.1.7.2 του ΝΕΑΚ, εφαρμόζονται μόνο όταν τα κτίρια (παλαιό και νέο) ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη, ο οποίος έχει και την ευθύνη δόμησης των δύο κτιρίων, ώστε να πληρούνται οι προϋποθέσεις εφαρμογής των παραπάνω διατάξεων του ΝΕΑΚ.

γγ. Ο σεισμικός αρμός δεν είναι υποχρεωτικός σε περιπτώσεις προσθηκών καθ' ύψος, σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 263.

δδ. Στην περίπτωση φέρουσας μεσοτοιχίας εφαρμόζεται μόνο ο σεισμικός αρμός διαχωρισμού, μετά τη στέψη του μεσότοιχου. Καθ' όλο το ύψος του μεσότοιχου, η κατασκευή σεισμικού αρμού πλήρους διαχωρισμού είναι προαιρετική.

εε. Όταν υπάρχει κτίριο στο όριο ομόρων οικοπέδων, το ελάχιστο εύρος του σεισμικού αρμού πλήρους διαχωρισμού υπολογίζεται για τη σεισμική μετακίνηση και των δύο κτιρίων, όπως ορίζεται στο εδάφιο 3 της παρ. 4.1.7.2 του ΝΕΑΚ και διαμορφώνεται εξ ολοκλήρου στο οικόπεδο του νέου κτιρίου.

Σε καμία περίπτωση η απόσταση του νέου κτιρίου, από το όριο των ομόρων οικοπέδων δεν πρέπει να είναι μικρότερη από το εύρος Δν, όπου Δν είναι η μέγιστη σεισμική μετακίνηση του νέου κτιρίου.

στστ. Όταν δεν υπάρχει κτίριο στο όριο των ομόρων οικοπέδων το νέο κτίριο απέχει από το όριο απόσταση τουλάχιστον ίση με το εύρος Δν της μέγιστης σεισμικής μετακίνησής του.

ζζ. Στην περίπτωση ύπαρξης διαιρεμένων ιδιοκτησιών σε κοινό οικόπεδο, τηρούνται οι διατάξεις της παρούσας περίπτωσης στ ως εάν τα κτίρια να βρίσκονται σε διαφορετικά οικόπεδα.

ηη. Οι τοίχοι εκατέρωθεν του σεισμικού αρμού θεωρούνται εξωτερικοί τοίχοι των κτιρίων και κατασκευάζονται έτσι ώστε να πληροί, ο καθένας απ' αυτούς σαν ανεξάρτητος τοίχος, τις διατάξεις που αφορούν τη θερμομόνωση, πυροπροστασία και ηχομόνωση.

θθ. Με δαπάνες και επιμέλεια του τελευταίου οικοδομούντος το κενό μεταξύ των κτιρίων φράσσεται απ' όλες τις πλευρές με υλικά μικρότερης αντοχής από αυτά του φέροντος οργανισμού των κτιρίων και λαμβάνονται όλα τα κατάλληλα μέτρα ώστε να αποφεύγονται ρύπανση, μετάδοση υγρασίας ή άλλες οχλήσεις.

ιι. Το κενό μεταξύ δύο κτιρίων, που υπερβαίνει το διπλάσιο του ελάχιστα απαιτούμενου εύρους του σεισμικού αρμού, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του κανονισμού αυτού, δεν θεωρείται σεισμικός αρμός.

ιαια. Για οικοδομικές άδειες η έκδοση των οποίων εκκρεμεί, εφόσον έχουν υποβληθεί τα απαραίτητα δικαιολογητικά μέχρι την 21.4.1997 (ημερομηνία δημοσίευσης της 10256/1926/26.3.1997 απόφασης) δεν είναι υποχρεωτική η εφαρμογή των διατάξεων της παρούσας παρ. στ.

ζ. Σε περίπτωση καταπονήσεων από σεισμό εκτός από τη μεταβίβαση φορτίων, όπως προβλέπεται στην παρ. Ι,β ο φέρων οργανισμός πρέπει να είναι ικανός να παραλάβει και τα φορτία που προέρχονται από μετακινήσεις του εδάφους θεμελίωσης.

η. Η μελέτη της αντοχής των κτιρίων ή δομικών έργων, ο τρόπος κατασκευής των φερόντων και μη δομικών στοιχείων τους, το είδος και η ποιότητα των υλικών που χρησιμοποιούνται, προσδιορίζονται από ειδικούς κανονισμούς, προδιαγραφές, πρότυπα ή τεχνικές οδηγίες που έχουν εκδοθεί ή εκδίδονται από αρμόδια όργανα ή φορείς ή εφόσον δεν υπάρχουν βασίζονται στην επιστημονική γνώση και εμπειρία των υπεύθυνων τεχνικών.

4. Εδαφοτεχνικά στοιχεία - Εκσκαφές - Θεμελιώσεις

α. Εδαφοτεχνικά στοιχεία.

Η εκπόνηση των μελετών και η εκτέλεση των εργασιών των κτιριακών έργων γίνεται αφού προηγουμένως διαπιστωθεί η ποιότητα και υπολογιστεί η αντοχή του εδάφους θεμελίωσής τους, με βάση τα τεχνικά στοιχεία του, συνδυαζόμενα με το βαθμό της σεισμικής επικινδυνότητας της περιοχής όπου βρίσκονται. Τα παραπάνω τεχνικά στοιχεία του εδάφους πρέπει να προκύπτουν από εδαφοτεχνική έρευνα που διενεργείται σύμφωνα με τους ειδικούς σχετικούς κανονισμούς.

Μέχρι την έκδοση των παραπάνω κανονισμών τα εδαφοτεχνικά χαρακτηριστικά εκτιμώνται από το μελετητή του έργου, που μπορεί να συνεκτιμά και τις σχετικές πληροφορίες, που τυχόν υπάρχουν για την περιοχή, όπου βρίσκεται το έργο.

Ειδικοί κανονισμοί μπορούν να επιβάλλουν τη διενέργεια εργαστηριακής ή άλλης εδαφοτεχνικής έρευνας, και να καθορίζουν τους όρους διενέργειάς της, τα στοιχεία που πρέπει να περιλαμβάνει και το πεδίο εφαρμογής της (γεωγραφικές περιοχές, κατηγορία κτιρίου, μικροζωνικές κ.λ.π.).

β. Εκσκαφές.

Κατά τη διενέργεια εκσκαφών μέσα στις πόλεις και γενικά σε περιοχές όπου υπάρχουν οικοδομές απαγορεύεται η χρήση εκρηκτικών υλών, εκτός αν δεν μπορούν να διενεργηθούν με άλλο τρόπο. Αυτό τεκμηριώνεται με σχετική έκθεση του επιβλέποντος μηχανικού στην οποία αναφέρονται και τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν για την ασφάλεια του κοινού και των γειτονικών ακινήτων. Με βάση την πιο πάνω έκθεση εκδίδεται ειδική άδεια χρήσης εκρηκτικών υλών από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία που κοινοποιείται υποχρεωτικά στην αρμόδια αστυνομική υπηρεσία της περιοχής, όπου βρίσκεται το ακίνητο και σε κάθε περίπτωση περιλαμβάνει τα αναγκαία μέτρα ασφάλειας.

γ. Θεμελιώσεις.

Κατά την εκτέλεση των εργασιών εκσκαφών και θεμελιώσεων των κτιριακών έργων, λαμβάνονται υπόψη οι πιο κάτω όροι, περιορισμοί και προβλέψεις:

αα. Το βάθος θεμελίωσης που πραγματοποιείται, καθορίζεται στη μελέτη του έργου, σύμφωνα με τα τεχνικά στοιχεία του εδάφους, όπως αυτά προκύπτουν από την εδαφοτεχνική μελέτη ή άλλη έρευνα με βάση τα αναφερόμενα στο εδάφιο α της παρούσας παραγράφου. Σε περίπτωση κατά την οποία τα τεχνικά στοιχεία του εδάφους που έχουν ληφθεί υπόψη για τον καθορισμό του βάθους θεμελίωσης διαφέρουν από αυτά που προκύπτουν από τις εκσκαφές του, επιτρέπεται η πραγματοποίηση του βάθους θεμελίωσης που εναρμονίζεται στα νεότερα αυτά εδαφοτεχνικά στοιχεία και γίνεται σχετική ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας, όπως ορίζεται στις διατάξεις που αφορούν τον τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών. Πάντως δεν επιτρέπεται η θεμελίωση των κτιριακών έργων να γίνεται σε πρόσφατες επιχώσεις που δεν έχουν υποστεί φυσική συμπίεση σε ικανοποιητικό βαθμό.

Σε περίπτωση εκτέλεσης θεμελιώσεων ή εκσκαφών σε στάθμη που βρίσκεται χαμηλότερα από αυτήν των ομόρων κτιρίων ή δομικών έργων, πρέπει να λαμβάνονται μέτρα προστασίας, τόσο του συνόλου, όσον και των επιμέρους δομικών στοιχείων και εγκαταστάσεών τους από κάθε κίνδυνο βλάβης τους όχι μόνο στη διάρκεια της κατασκευής αλλά και μετά από αυτή.

ββ. Τα στοιχεία θεμελίωσης των κτιριακών και δομικών έργων, δεν πρέπει να προεξέχουν στα όμορα ακίνητα, στους κοινόχρηστους χώρους της πόλης, καθώς και στα προκήπια των οικοπέδων στα οποία ανεγείρονται και σε κάθε περίπτωση δεν πρέπει να θίγουν κοινόχρηστες εγκαταστάσεις (υπόνομους, δίκτυα παροχής νερού, ρεύματος, αερίου κ.λ.π.)

Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται τα στοιχεία θεμελίωσης των κτιριακών και δομικών έργων να προεξέχουν μέχρι 0,30 του μέτρου έξω από τις εγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές, εφόσον το πάνω μέρος τους βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από 2,50 μ. από την οριστική στάθμη του κοινόχρηστου χώρου στη συγκεκριμένη θέση.

Επίσης κατ' εξαίρεση επιτρέπεται τα στοιχεία αυτά να προεξέχουν μέσα στα προκήπια των οικοπέδων μέχρι το ένα τρίτο του πλάτους τους, εφόσον το πάνω μέρος τους βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από 1 μ. από την οριστική στάθμη του κοινόχρηστου χώρου στην αντίστοιχη θέση της ρυμοτομικής γραμμής.

5. Ψηλά κτίρια

Ειδικοί κανονισμοί είναι δυνατό να ρυθμίζουν θέματα ασφάλειας και αντοχής για κτίρια μεγάλου ύψους, δηλαδή να ορίζουν ειδικές απαιτήσεις, διαφορετικές από αυτές του παρόντος άρθρου ή των ειδικών κανονισμών που ισχύουν, να κατατάσσουν τα κτίρια με κριτήριο και το ύψος τους σε κατηγορίες και γενικά να ρυθμίζουν κάθε θέμα που προκύπτει από τους αυξημένους κινδύνους που παρουσιάζουν τα κτίρια αυτά σε θέματα ασφάλειας και αντοχής.

Γενικά ψηλά κτίρια, για την εφαρμογή του παρόντος, θεωρούνται τα κτίρια ύψους μεγαλύτερου των 21 μ.

Άρθρο 349

Δόμηση κοντά σε ρέματα

(άρθρο 6 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 4 απόφ. 49977/3068/27/ 30.6.1989)

1. Στα ρέματα, των οποίων οι οριογραμμές έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 188, η ανέγερση κτιρίων, εγκαταστάσεων ή περιτοιχισμάτων και γενικά η δόμηση ρυθμίζεται ως εξής:

α. Απαγορεύεται απολύτως η δόμηση μέσα στην έκταση που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος.

β. Επιτρέπεται η δόμηση έξω από την έκταση της προηγούμε-νης περίπτωσης σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής, μόνο εφόσον έχουν κατασκευαστεί τα έργα διευθέτησης του ρέματος.

Εάν δεν έχουν κατασκευαστεί τα έργα διευθέτησης του ρέματος, η δόμηση επιτρέπεται σε απόσταση τουλάχιστον 10 μ. από την οριογραμμή.

2. Στα ρέματα των οποίων οι οριογραμμές δεν έχουν ακόμη καθοριστεί σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις, η δόμηση επιτρέπεται σε απόσταση από την οριογραμμή που ορίζεται προσωρινά από την πολεοδομική υπηρεσία:

α. Μεγαλύτερη των 20 μ. σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής, χωρίς άλλους πρόσθετους περιορισμούς.

β. Μικρότερη των 20 μ. μόνο εφόσον προηγουμένως έχουν εκτελεστεί τα τεχνικά έργα που τυχόν απαιτούνται κάθε φορά για την ελεύθερη ροή των νερών και την ασφάλεια του κτιρίου και των λοιπών δομικών έργων που πρόκειται να ανεγερθούν. Τα έργα αυτά πρέπει να έχουν εκτελεστεί τουλάχιστον σε όλο το πρόσωπο που έχει προς το ρέμα το συγκεκριμένο οικόπεδο.

αα. Τα παραπάνω απαιτούμενα τεχνικά έργα καθορίζονται από την αρμόδια κάθε φορά υπηρεσία και σε κάθε περίπτωση δεν πρέπει να παρεμποδίζουν τη μελλοντική εκτέλεση των έργων διευθέτησης του ρέματος που τυχόν προβλέπονται σε σχετικές εγκεκριμένες μελέτες.

ββ. Η οικοδομική άδεια χορηγείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, ύστερα από έγκριση των τεχνικών έργων από την αρμόδια υπηρεσία και με την προϋπόθεση ότι θα εκτελεστούν πριν ή παράλληλα με την ανέγερση του φέροντος οργανισμού του κτιρίου ή της εγκατάστασης που προβλέπεται στην άδεια αυτή.

3. Στα ρέματα που διαπιστώνεται ότι έχουν καταργηθεί αλλά απεικονίζονται στα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, η δόμηση επιτρέπεται ύστερα από σχετική βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας.

Αν το ρέμα έχει αντικατασταθεί με άλλον αποδέκτη (αγωγό αποχέτευσης ή απορροής των νερών), η δόμηση επιτρέπεται μόνον εφόσον διαπιστωθεί κατά τον έλεγχο της μελέτης από την πολεοδομική υπηρεσία ότι δεν παραβλάπτονται οι κοινόχρηστοι αγωγοί, σύμφωνα με τις σχετικές οδηγίες της αρμόδιας για τα ρέματα υπηρεσίας.

4. Για προσθήκες κατ' επέκταση και ύψος σε κτίρια που η ανέγερσή τους είχε εγκριθεί από την αρμόδια για τα ρέματα υπηρεσία και σε αποστάσεις από τις οριογραμμές του ρέματος τουλάχιστον ίσες με αυτές των κτισμάτων που υπάρχουν, η οικοδομική άδεια μπορεί να χορηγείται ύστερα από βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας ότι έχει λάβει γνώση της προσθήκης που ζητείται χωρίς να απαιτείται οπωσδήποτε νέα έγκριση.

5. Όλες οι πιο πάνω διατάξεις έχουν εφαρμογή για κάθε περίπτωση ρέματος, ανεξάρτητα αν αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου ή οικισμού ή εκτός σχεδίου και οικισμού.

Άρθρο 350

Πυροπροστασία

(άρθρο 7 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

1. Τα κτίρια και τα δομικά έργα πρέπει να σχεδιάζονται, να κατασκευάζονται και να εξοπλίζονται έτσι, ώστε σε περίπτωση πυρκαϊάς:

α. Να προστατεύεται η ζωή και η υγεία των ατόμων που βρίσκονται σ' αυτά.

β. Να εμποδίζεται η εξάπλωσή της στους άλλους χώρους του κτιρίου.

γ. Να αποτρέπεται η μετάδοσή της στα όμορα και στα γειτονικά ακίνητα καθώς και στις γειτονικές περιοχές και

δ. Να προστατεύονται τα ίδια τα κτίρια και τα περιεχόμενά τους.

2. Οι απαιτήσεις και τα μέτρα που πρέπει να λαμβάνονται για την επίτευξη των παραπάνω στόχων καθορίζονται από τον Κανονισμό Πυροπροστασίας Κτιρίων όπως αυτός κάθε φορά ισχύει και από άλλες ισχύουσες σχετικές διατάξεις.

Άρθρο 351

Ελεύθερο ύψος και καθαρός όγκος των χώρων των κτιρίων

(άρθρο 8 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, απόφ. 80798/5390/2/18.8.1993)

1. Επιτρεπόμενα ελεύθερα ύψη.

α. Τα επιτρεπόμενα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των κτιρίων ορίζονται ως εξής:

αα. Για κύρια χρήση 2,40 μ.

ββ. Για βοηθητική χρήση 2,20 μ. και

γγ. Ανεξάρτητα από χρήση κάτω από δοκούς ή άλλα δομικά στοιχεία που προεξέχουν κάτω από τις οροφές ή τις ψευδοροφές τους 2 μ.

β. Τα παραπάνω επιτρεπόμενα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των κτιρίων μειώνονται σε 2,20 μ., 2.00 μ. και 1,90 μ. αντίστοιχα, εφόσον έχουν διαμορφωθεί πριν από τις 30.9.1955 (ημέρα δημοσίευσης του από 9.8.1955 δ/τος περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού τους Κράτους).

2. Πραγματοποιούμενα ελεύθερα ύψη

α. Το πραγματοποιούμενο ελεύθερο ύψος χώρου κτιρίου ισούται με το λόγο του καθαρού όγκου του προς το εμβαδόν της επιφανείας του δαπέδου του. Για τον υπολογισμό τόσο του καθαρού όγκου, όσο και του εμβαδού της επιφάνειας του δαπέδου, δεν λαμβάνονται υπόψη τα τμήματα του χώρου που έχουν ελεύθερο ύψος μικρότερο από 2 μ.

Για τον υπολογισμό του καθαρού όγκου λαμβάνεται υπόψη η κατώτατη επιφάνεια της οροφής ή της ψευδοροφής, όπως διαμορφώνεται με ή χωρίς κλίση και με ή χωρίς δοκούς ή άλλα δομικά στοιχεία. Σε περίπτωση, όμως, κατά την οποία η απόσταση ανάμεσα στις δοκούς (κενό) ή τα άλλα δομικά στοιχεία που τυχόν υπάρχουν κάτω από την οροφή ή την ψευδοροφή είναι μικρότερη από 1,50 μ. ή το ύψος του δομικού στοιχείου είναι μεγαλύτερο από το μισό της παραπάνω απόστασης, δεν προσμετράται στον καθαρό όγκο του χώρου, το τμήμα του που βρίσκεται ανάμεσα στα δομικά αυτά στοιχεία (κενό).

β. Το πραγματοποιούμενο ελεύθερο ύψος δοκού ή άλλου δομικού στοιχείου μετράται από το πιο χαμηλό σημείο του στοιχείου αυτού μέχρι το τελειωμένο δάπεδο του χώρου.

γ. Προκειμένου για χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων, ισχύουν τα ελάχιστα ελεύθερα ύψη χώρων τα αναφερόμενα στα ειδικά για τους χώρους αυτούς διατάγματα και δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του παραπάνω εδαφίου α.

3. Χώροι των υπόγειων ορόφων που σύμφωνα με την παρ. 1Ββ του άρθρου 248 δεν προσμετρώνται στο σ.δ. που πραγματοποιείται, επιτρέ-πεται να έχουν ελεύθερο ύψος και μεγαλύτερο από 3,00 μ. εφόσον χρησιμοποιούνται για:

α. λεβητοστάσια, μηχανοστάσια ή ηλεκτρικούς υποσταθμούς που το ελάχιστο ελεύθερο ύψος τους καθορίζεται στις σχετικές διατάξεις του κανονισμού αυτού ή

β. βοηθητικές χρήσεις, που δεν εξυπηρετούν κατοικίες και το ελάχιστο ελεύθερο ύψος τους ορίζεται από το φορέα, που είναι αρμόδιος για τη λειτουργία της αντίστοιχης κατηγορίας ειδικής χρήσης που ανήκουν ή από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με απόφασή του, εφόσον δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας.

4. Χώροι που χρησιμοποιούνται για τη συνάθροιση του κοινού (κατηγορία Γ), καθώς και αίθουσες διδασκαλίας έξι ή περισσότερων ατόμων που ανήκουν στην κατηγορία Δ, απαιτείται να έχουν καθαρό όγκο, τόσο ώστε να αναλογούν 3 κ.μ. τουλάχι-στον ανά άτομο του πληθυσμού τους. Ειδικά οι χώροι αναμονής ή οποιασδήποτε άλλης συνάθροισης όρθιων ατόμων απαιτείται να έχουν καθαρό όγκο, τόσο ώστε να αναλογούν 1,2 κ.μ. τουλάχιστον ανά άτομο του πληθυσμού τους.

Άρθρο 352

Τοίχοι, ανοίγματα και κουφώματα

(άρθρο 9 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

1. Τοίχοι

Οι τοίχοι με κριτήρια τη θέση τους, τη δομή τους και τη στατική τους λειτουργία, κατατάσσονται στις ακόλουθες κατηγορίες:

α. Θέση

αα. Τοίχοι υπαίθρου: Οι τοίχοι που κατασκευάζονται στο ύπαιθρο, όπως μαντρότοιχοι, τοίχοι αντιστήριξης εδάφους.

ββ. Τοίχοι κτιρίου: Οι τοίχοι που ανήκουν σε κτίριο.

Οι τοίχοι κτιρίου κατατάσσονται ανάλογα με τη θέση τους στις ακόλουθες υποκατηγορίες:

ααα. Εσωτερικοί τοίχοι: Οι τοίχοι που διαχωρίζουν χώρους κτιρίου μεταξύ τους.

βββ. Εξωτερικοί τοίχοι: Οι τοίχοι που διαχωρίζουν το κτίριο από το ύπαιθρο ή από το έδαφος ή από συνορεύοντα κτίρια όταν έχουν κτιστεί σε επαφή με το κτίριο.

β. Δομή

αα. Κτιστοί τοίχοι: Τοίχοι που δομούνται με φυσικούς ή τεχνητούς λίθους που συνδέονται με κονίαμα ή άλλο υλικό.

Κατ' εξαίρεση, οι ξηρολιθοδομές που είναι κτιστοί τοίχοι υπαίθρου μπορεί να κτίζονται χωρίς κονίαμα ή άλλο υλικό.

ββ. Χυτοί τοίχοι: Τοίχοι από υλικό που χύνεται σε ρευστή κατάσταση μέσα σε καλούπι και στη συνέχεια στερεοποιείται. Μπορεί να κατασκευάζονται επί τόπου ή να είναι προκατασκευασμένοι.

γγ. Τοίχοι με σκελετό: Τοίχοι με δικό τους σκελετό (μεταλλικό, ξύλινο, συνθετικό κ.λ.π.) επάνω στον οποίο φέρονται οι κατασκευές που διαμορφώνουν τις παρειές, καθώς και ενδεχόμενο υλικό πλήρωσης. Μπορεί να κατασκευάζονται επί τόπου ή να είναι προκατασκευασμένοι.

δδ. Μικτοί τοίχοι: Τοίχοι με δομή η οποία είναι συνδυασμός των παραπάνω περιπτώσεων.

γ. Στατική λειτουργία

αα. Φέροντες τοίχοι είναι εκείνοι που αποτελούν στοιχείο της φέρουσας κατασκευής του κτιρίου.

ββ. Μη φέροντες τοίχοι είναι οι υπόλοιποι.

2. Ανοίγματα - Κουφώματα

α. Τα ανοίγματα με κριτήριο τη θέση τους χαρακτηρίζονται ανάλογα με τους τοίχους στους οποίους βρίσκονται.

β. Στα κουφώματα περιλαμβάνονται οι θύρες, τα παράθυρα, οι θυρίδες επίσκεψης εγκαταστάσεων κ.λ.π.

Με κριτήριο τη λειτουργία τους τα κουφώματα χαρακτηρίζονται συρόμενα, περιστρεφόμενα, περιελισσόμενα, πτυσσόμενα ή σταθερά.

3. Ιδιότητες τοίχων και κουφωμάτων

Οι τοίχοι και τα κουφώματα πρέπει να έχουν κατά περίπτωση τις ακόλουθες ιδιότητες, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία ανήκουν, ώστε να παρέχουν:

α. Ευστάθεια στο σεισμό

Η ιδιότητα αυτή απαιτείται από όλους τους τοίχους και τα κουφώματα και ιδιαίτερα από τους κτιστούς, μη φέροντες τοίχους των κτιρίων, για τους οποίους θεσπίζονται κατασκευαστικές προδιαγραφές ευστάθειας στο σεισμό. Για τους φέροντες τοίχους η ιδιότητα αυτή εξασφαλίζεται με το στατικό και αντισεισμικό υπολογισμό τους.

β. Αντοχή στον άνεμο

Η ιδιότητα αυτή απαιτείται απ' όλους τους εξωτερικούς τοίχους και τα κουφώματα των κτιρίων καθώς και από τους τοίχους υπαίθρου και τα κουφώματά τους.

γ. Πυραντίσταση

Πυραντίσταση πρέπει να έχουν ορισμένοι τοίχοι των κτιρίων και τα κουφώματα που βρίσκονται σε αυτούς τους τοίχους, όπως καθορίζεται στον κανονισμό πυροπροστασίας κτιρίων.

Τα εσωτερικά τελειώματα των τοίχων και κουφωμάτων πρέπει να έχουν ταχύτητα επιφανειακής εξάπλωσης της φλόγας κάτω από τα όρια όπως καθορίζονται στον κανονισμό πυροπροστασίας κτιρίων.

δ. Θερμομόνωση

Οι εξωτερικοί τοίχοι και τα κουφώματα του κτιρίου πρέπει να συμβάλλουν στη θερμομόνωση του κτιρίου, έτσι ώστε το κτίριο να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του κανονισμού θερμομόνωσης κτιρίων.

ε. Ηχομόνωση

Οι τοίχοι και τα κουφώματα των κτιρίων πρέπει να έχουν την ηχομονωτική ικανότητα που απαιτείται κατά περίπτωση, όπως ορίζεται στο άρθρο 355.

στ. Υγρομόνωση

Οι εξωτερικοί τοίχοι και τα κουφώματα των κτιρίων δεν πρέπει να βλάπτονται από την υγρασία και πρέπει να κατασκευάζονται έτσι ώστε να αποκλείουν την είσοδο υγρασίας στο κτίριο. Το ίδιο ισχύει και για τους τοίχους και κουφώματα που περιβάλλουν χώρους όπου υπάρχουν υδραυλικοί υποδοχείς.

ζ. Αντοχή στην ηλιακή ακτινοβολία

Οι εξωτερικές επιφάνειες των εξωτερικών τοίχων και τα εξωτερικά κουφώματα των κτιρίων πρέπει να κατασκευάζονται με υλικά που αντέχουν στην ηλιακή ακτινοβολία.

η. Μηχανική αντοχή επιφανειών

Οι επιφάνειες των τοίχων και των κουφωμάτων ανάλογα με τη χρήση τους, πρέπει να έχουν τέτοια μηχανική αντοχή, ώστε να μην παραμορφώνονται σε κανονικές συνθήκες.

θ. Ευστάθεια επενδύσεων.

Οι τοίχοι επιτρέπεται να φέρουν επενδύσεις εφόσον έχουν την κατάλληλη δομή και διαστάσεις. Σε κάθε περίπτωση οι επενδύσεις πρέπει να στερεώνονται με ασφάλεια στους τοίχους.

Άρθρο 353

Τοίχοι στα όρια των οικοπέδων - Μεσότοιχοι - Περιφράγματα

(άρθρο 10 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 5 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989, παρ. 2 απόφ. 10256/1926/21.4.1997)

1. Κατά την ανέγερση κτιρίων σε επαφή με το κοινό όριο ομόρων οικοπέδων κατασκευάζεται για κάθε κτίριο ξεχωριστός τοίχος σε επαφή προς το κοινό τους όριο και με όλο το πάχος εντός του οικοπέδου του ανεγειρόμενου κτιρίου. Ο καθένας από τους πιο πάνω τοίχους είναι εξωτερικός τοίχος του κάθε κτιρίου και πρέπει να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του κανονισμού αυτού.

2.α. Ειδικά όταν κατασκευάζεται κτίριο σε υποστυλώματα (pilotis) με την έννοια της παρ. 1Βι του άρθρου 248 σε επαφή με το κοινό όριο δεν είναι υποχρεωτική η κατασκευή του τοίχου της παρ. 1 στη θέση της pilotis. Στην περίπτωση αυτή μπορεί να κατασκευάζεται περίφραγμα.

β. Στην περίπτωση που κατασκευάζεται ημιυπαίθριος

χώρος σε επαφή με το κοινό όριο ομόρων οικοπέδων επιβάλλεται η κατασκευή του τοίχου της παρ.1

γ. Στην περίπτωση που κατασκευάζεται εξώστης σε επαφή με το κοινό όριο ομόρων οικοπέδων δεν επιβάλλεται η κατασκευή του τοίχου της παρ. 1

3. Μεσότοιχος είναι ο εξωτερικός τοίχος κτιρίου ή ο τοίχος περιφράγματος που βρίσκεται κατά μήκος και πάνω στο κοινό όριο ομόρων οικοπέδων και καταλαμβάνει χώρο και από τα δύο οικόπεδα.

4. Η κατασκευή μεσότοιχων στα κτίρια απαγορεύεται.

5. Μεσότοιχοι κτιρίων που έχουν κατασκευαστεί πριν την 30.9.1955 απαγορεύεται να κατεδαφιστούν χωρίς τη συγκατάθεση των ιδιοκτητών των κτιρίων.

Οι μεσότοιχοι που δεν κατεδαφίζονται ενσωματώνονται στο υπό ανέγερση κτίριο ή σε τμήμα του κτιρίου σε περίπτωση προσθήκης.

Κατά την ανέγερση κτιρίου σε επαφή με διατηρούμενο μεσότοιχο ή προσθήκη σε κτίριο που περιλαμβάνει μεσότοιχο, δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση φορτίων σ' αυτόν με οποιοδήποτε τρόπο.

Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου ισχύουν με την επιφύλαξη της παρ. 3στ του άρθρου 348 κεφαλαίου, που αναφέρεται στο σεισμικό αρμό.

6. Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση ανέγερσης κτιρίου σε επαφή με το κοινό όριο, έστω και χωρίς τη συγκατάθεση του όμορου ιδιοκτήτη, αλλά με την υποχρέωση λήψης των αναγκαίων μέτρων προστασίας, επιτρέπεται η κατεδάφιση μεσότοιχων βοηθητικών παραρτημάτων που δεν κατοικούνται καθώς και τοίχων περιφραγμάτων. Η κατεδάφιση των κατασκευών αυτών αρχίζει 20 ημέρες μετά τη σχετική νόμιμη ειδοποίηση προς τον ιδιοκτήτη τους.

Σε περίπτωση μεσότοιχου επικινδύνως ετοιμόρροπου δεν εφαρμόζεται η παραπάνω διαδικασία αλλά οι διατάξεις περί επικίνδυνων κτιρίων.

7. Τα περιφράγματα τα οποία κατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 257 τοποθετούνται είτε κατά μήκος των ορίων των ομόρων οικοπέδων είτε στο πρόσωπο αυτών. Όταν τα περιφράγματα κατασκευάζονται στο πρόσωπο του οικοπέδου τοποθετούνται εξ ολοκλήρου εντός του οικοπέδου. Όταν τα περιφράγματα κατασκευάζονται παρά το κοινό όριο ομόρων οικοπέδων μπορούν να τοποθετούνται εξ ολοκλήρου εντός του οικοπέδου ή εκατέρωθεν του κοινού ορίου με συμφωνία των ομόρων ιδιοκτητών. Τα ίδια ισχύουν και στην περίπτωση που το περίφραγμα είναι συγχρόνως και τοίχος αντιστήριξης. Όταν το περίφραγμα τοποθετείται εκατέρωθεν του κοινού ορίου μπορεί να κατασκευαστεί από οποιοδήποτε υλικό και με οποιοδήποτε πάχος κατόπιν κοινής συμφωνίας των ομόρων ιδιοκτητών.

8. Σε περίπτωση που αμφισβητείται η θέση του κοινού ορίου των ιδιοκτησιών σε σχέση με τον υπάρχοντα μεσότοιχο, δεν απαγορεύεται η χορήγηση άδειας κατεδάφισης του μεσότοιχου και κατασκευή νέου τοίχου. Η επίλυση της διαφοράς ανήκει στα αρμόδια δικαστήρια.

9. Στους μεσότοιχους και τους εξωτερικούς τοίχους του κτιρίου που ανεγείρονται σε επαφή με το κοινό όριο των ιδιοκτησιών απαγορεύεται η διάνοιξη ανοιγμάτων.

10. Ανοίγματα που προϋπήρχαν του ν. δ/τος 8/1973 και αντιβαίνουν στην απαγόρευση της προηγούμενης παραγράφου δεν κλείνονται με πράξη της διοίκησης, αλλά ύστερα από δικαστική απόφαση που εκτελείται σύμφωνα με τις διατάξεις της πολιτικής δικονομίας.

Άρθρο 354

Φυσικός φωτισμός και αερισμός

(άρθρο 11 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 6 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989)

1. Όλοι οι χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων και δομικών έργων πρέπει να έχουν επαρκή φυσικό φωτισμό και αερισμό, άμεσο ή έμμεσο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

α. Επιτρέπεται οι χώροι κύριας χρήσης ειδικών κτιρίων και δομικών έργων να μην έχουν φυσικό φωτισμό, όταν ο φυσικός φωτισμός δεν εξυπηρετεί τη λειτουργία τους, όπως αυτό προκύπτει από βεβαίωση του φορέα που είναι αρμόδιος για τον έλεγχο της λειτουργικότητάς τους.

β. Επιτρέπεται οι χώροι κύριας χρήσης των ειδικών κτιρίων και δομικών έργων να μην έχουν φυσικό αερισμό, όταν έχουν τεχνητό αερισμό που είναι επαρκής, όπως αποδεικνύεται από πλήρη σχετική μελέτη και βεβαίωση του φορέα που είναι αρμόδιος για τον έλεγχο της λειτουργικότητάς τους.

γ. Για τα ειδικά κτίρια που δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας στη θέση των παραπάνω βεβαιώσεων εκδίδεται σχετική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

δ. Η απαίτηση φυσικού αερισμού για τους χώρους κύριας χρήσης των κατοικιών ισχύει, έστω και αν υπάρχει εγκατάσταση τεχνητού αερισμού.

2. Οπωσδήποτε άμεσο φυσικό φωτισμό και αερισμό πρέπει να έχουν οι χώροι κύριας χρήσης των κατοικιών και τα υπνοδωμά-τια των κτιρίων προσωρινής διαμονής. Επίσης άμεσο φυσικό φωτισμό και αερισμό πρέπει να έχουν και οι εξής χώροι εφόσον δεν εξαιρούνται της απαίτησης φυσικού φωτι-σμού και αερισμού κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου:

- οι αίθουσες διδασκαλίας με εξαίρεση τα αμφιθέατρα
- οι χώροι άθλησης
- τα εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, καφενεία και κάθε άλλος χώρος όπου σερβίρεται φαγητό ή φαγώσιμα παρασκευάσματα ή ποτά
- οι θάλαμοι νησηλείας ή περίθαλψης και οι χώροι διημέρευσης των κτιρίων υγείας και κοινωνικής πρόνοιας
- τα εργαστήρια όλων των κτιρίων
- οι αίθουσες διαμονής υπόδικων ή κατάδικων στα κτίρια σωφρονισμού
- τα γραφεία όλων των κτιρίων, εκτός αν πρόκειται για ενιαίους ορόφους με χρήση γραφείων σε ελεύθερη διάταξη οπότε επιτρέπεται ο έμμεσος φυσικός φωτισμός και αερισμός.
- τα μαγειρεία
- τα φαρμακεία
- τα αναγνωστήρια των βιβλιοθηκών
- οι κύριοι χώροι εργασίας των βιομηχανιών και των βιοτεχνιών.
- οι χώροι ανάπαυσης προσωπικού όλων των κτιρίων.

3. Έμμεσο φυσικό φωτισμό και αερισμό επιτρέπεται να έχουν οι χώροι κύριας χρήσης ειδικών κτιρίων, που δεν εξαιρούνται της απαίτησης φυσικού φωτισμού και αερισμού, κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου και δεν αναφέρονται στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου, εκτός αν απαιτηθεί άμεσος φυσικός φωτισμός και αερισμός από το φορέα που είναι αρμόδιος για τον έλεγχο της λειτουργικότητάς τους.

4.α. Οι ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου οι οποίοι δεν προσμετρώνται στην κάλυψη που πραγματοποιείται, επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται για φωτισμό και αερισμό χώρων οποιασδήποτε χρήσης.

β. Χώροι του οικοπέδου που για οποιοδήποτε λόγο προσμετρώνται στην κάλυψη που πραγματοποιείται καθώς και υπαίθριοι χώροι του κτιρίου επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται για φωτισμό και αερισμό χώρων κύριας χρήσης εφόσον εξασφαλίζονται διαστάσεις α= 3.00 + 0,10υ κάθετα προς το άνοιγμα και 2,50 μ. παράλληλα προς το άνοιγμα. Για φωτισμό και αερισμό χώρων βοηθητικής χρήσης αρκεί να εξασφαλίζονται διαστάσεις α = 3,00 + 0,10υ κάθετα προς το άνοιγμα και 1,20 μ. παράλληλα προς αυτό, άλλως, αν δεν εξασφαλίζονται αυτές οι διαστάσεις, επιβάλλεται η εγκατάσταση τεχνητού φωτισμού και αερισμού.

Για τον υπολογισμό της απόστασης α = 3,00 + 0,10υ λαμβάνεται η κατακόρυφη απόσταση από το κατώτατο σημείο του ανοίγματος μέχρι το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης.

γ. Σε περίπτωση που είτε από γενικές διατάξεις, όπως τα άρθρα 250, 253 κλπ είτε από ειδικές διατάξεις ορίζεται απόσταση Δ μικρότερη της απόστασης α για τις ανάγκες του φωτισμού και αερισμού λαμβάνεται η απόσταση Δ.

δ. Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή στις καθ' ύψος προσθήκες κτιρίων που έχουν ανεγερθεί με προϊσχύουσες της 18.2.1990 (ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του παρόντος κεφαλαίου) διατάξεις, όπου εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του άρθρου 263.

5.α. Επαρκή άμεσο φυσικό φωτισμό θεωρείται ότι έχουν οι χώροι, όταν εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες συνθήκες:

αα. Ο φωτισμός τους προέρχεται από ανοίγματα στην οροφή ή σε εξωτερικούς τοίχους του χώρου που βλέπουν είτε σε κοινόχρηστο χώρο του οικισμού είτε σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου που έχει τις προϋποθέσεις των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου αυτού, είτε σε πλευρά ημιϋπαίθριου χώρου που είναι ανοιχτή σ' έναν από τους χώρους αυτούς.

ββ. Το εμβαδόν των ανοιγμάτων αυτών δεν υπολείπεται του 10% του καθαρού εμβαδού του χώρου.

β. Επιπλέον από τις απαιτήσεις του εδαφίου αα της παραπάνω υποπαραγράφου α στην περίπτωση που χώρος φωτίζεται από άνοιγμα ή ανοίγματα που βλέπουν προς ημιϋπαίθριο χώρο ή που βρίσκονται κάτω από εξώστη ή προστέγασμα, θεωρείται ότι έχει επαρκή άμεσο φυσικό φωτισμό όταν το εμβαδόν των παρακάτω επιφανειών δεν υπολείπεται το καθένα χωριστά του 10% του αθροίσματος των εμβαδών του δαπέδου του φωτιζόμενου χώρου και της οροφής του ημιϋπαίθριου χώρου, εξώστη ή προστεγάσματος που αντιστοιχεί στο φωτιζόμενο χώρο:

αα. του ελεύθερου από δομικά στοιχεία τμήματος της ανοιχτής πλευράς του ημιϋπαίθριου χώρου που αντιστοιχεί στο φωτιζόμενο χώρο.

ββ. του ελεύθερου από δομικά στοιχεία κατακόρυφου επιπέδου, κάτω από τον εξώστη ή προστέγασμα που αντιστοιχεί στο φωτιζόμενο χώρο

γγ. του ανοίγματος του φωτιζόμενου χώρου.

γ. Στις περιπτώσεις της παραπάνω υποπαραγράφου β, όταν υπάρχει δοκός ή άλλη κρέμαση στον ημιϋπαίθριο χώρο ή εξώστη ή προστέγασμα παράλληλη προς τον τοίχο που έχει τα ανοίγματα, μετριέται το ελεύθερο ύψος κάτω από το κατώτερο σημείο της δοκού ή κρέμασης.

6. Επαρκή έμμεσο φυσικό φωτισμό θεωρείται ότι έχουν οι χώροι, όταν εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες συνθήκες:

α. Έχουν ανοίγματα ελεύθερα ή με υαλοπίνακες προς άλλους χώρους, οι οποίοι έχουν επαρκή άμεσο φυσικό φωτισμό και το εμβαδόν των τμημάτων αυτών των ανοιγμάτων δεν υπολείπεται του 15% του καθαρού εμβαδού του χώρου που φωτίζεται έμμεσα.

β. Οι χώροι που φωτίζονται άμεσα έχουν ανοίγματα που εκπληρώνουν τις προϋποθέσεις των διατάξεων της παρ. 5 του παρόντος άρθρου, αλλά το εμβαδόν των ανοιγμάτων τους δεν υπολείπεται του 10% του αθροίσματος των καθαρών εμβαδών του χώρου που φωτίζεται άμεσα και του χώρου που φωτίζεται έμμεσα.

7. Επαρκή άμεσο φυσικό αερισμό θεωρείται ότι έχουν οι χώροι, όταν εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες συνθήκες:

α. Ο αερισμός τους προέρχεται από ανοίγματα στην οροφή ή σε εξωτερικούς τοίχους του χώρου που βλέπουν είτε σε κοινόχρηστο χώρο του οικισμού, είτε σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου, που έχουν τις προϋποθέσεις των διατάξεων της παραγράφου 4 του άρθρου αυτού, είτε σε ημιϋπαίθριο χώρο, ανοιχτό σε έναν από τους παραπάνω χώρους.

β. Το εμβαδόν των ανοιγμάτων αυτών δεν υπολείπεται του 5% του καθαρού εμβαδού του χώρου. Για τον υπολογισμό του εμβαδού των ανοιγμάτων μετρώνται μόνο τα ελεύθερα ανοίγματα των ανοιγόμενων τμημάτων των κουφωμάτων στο σύνολό τους, με την προϋπόθεση ότι το ανώτατο σημείο τους βρίσκεται σε ύψος τουλάχιστον 1,75 μ. από το δάπεδο του χώρου.

Εξωτερικές πόρτες προσιτές από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού που παραμένουν συνήθως κλειστές για λόγους ασφάλειας δεν προσμετρώνται.

Προσμετρώνται όμως τυχόν ανοίγματα παραθύρων πάνω σε αυτές τις πόρτες, που μπορούν να παραμένουν ανοικτά όταν οι πόρτες είναι κλειστές, εφόσον το ανώτατο σημείο αυτών των παραθύρων βρίσκεται σε ύψος τουλάχιστον 1,75 μ. από το δάπεδο του χώρου.

8. Επαρκή έμμεσο φυσικό αερισμό θεωρείται ότι έχουν οι χώροι, όταν εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες συνθήκες:

α. Έχουν ανοίγματα ελεύθερα προς άλλους χώρους, οι οποίοι έχουν άμεσο φυσικό αερισμό και το εμβαδόν των τμημάτων αυτών των ανοιγμάτων, που το ανώτατο σημείο τους βρίσκεται σε ύψος τουλάχιστον 1,75 μ. από το δάπεδο του χώρου, δεν υπολείπεται του 7% του χώρου που αερίζεται έμμεσα.

β. Οι χώροι που αερίζονται άμεσα έχουν ανοίγματα που εκπλη-ρώνουν τις προϋποθέσεις των διατάξεων της παραγράφου 7 του παρόντος άρθρου, αλλά το εμβαδόν των ανοιγμάτων τους δεν υπολείπεται του 5% του αθροίσματος των καθαρών εμβαδών του χώρου που αερίζεται άμεσα και του χώρου που αερίζεται έμμεσα.

9. Τα κλιμακοστάσια, εφόσον δεν είναι ανοικτά πρέπει να έχουν άμεσο φυσικό φωτισμό. Δεν ισχύουν όμως για τα κλιμακοστάσια οι απαιτήσεις της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου. Απαιτείται ανά όροφο ένα άνοιγμα με υαλοπίνακα εμβαδού τουλάχιστον 0,50 τ.μ. προς κοινόχρη-

στο χώρο του οικισμού είτε σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου που έχει τις προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου αυτού, είτε σε ημιυπαίθριο χώρο ανοιχτό προς τους παραπάνω χώρους.

Για τον αερισμό των κλιμακοστασίων απαιτείται άνοιγμα προς τους παραπάνω χώρους με ανοιγόμενο κούφωμα ή χωρίς κούφωμα. Το άνοιγμα αυτό πρέπει να βρίσκεται είτε στην οροφή του κλιμακοστασίου είτε σε θέση του τοίχου που να μην απέχει περισσότερο του ενός μέτρου από την οροφή του κλιμακοστασίου και να έχει εμβαδόν τουλάχιστον 0,20 του τ.μ.

10. Στους χώρους υγιεινής σε περίπτωση που δεν εγκαθίσταται τεχνητός αερισμός πρέπει να εξασφαλίζεται άμεσος φυσικός αερισμός σύμφωνα με τις παραγράφους 7 και 8 του παρόντος άρθρου.

11. Στους παραδοσιακούς οικισμούς μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ επιτρέπονται ανοίγματα φυσικού φωτισμού και αερισμού διαφορετικά από αυτά που προκύπτουν κατ' εφαρμογή των παραγράφων 5 και 7 του παρόντος άρθρου, έτσι ώστε να μην αλλοιώνεται ο χαρακτήρας του οικισμού.

Άρθρο 355

Ηχομόνωση - Ηχοπροστασία

(άρθρο 12 απόφ. 3046/304/301/3.2.1989)

1. Στόχος.

Τα κτίρια πρέπει να σχεδιάζονται και κατασκευάζονται έτσι, ώστε να προστατεύονται οι ένοικοι από κάθε μορφής θορύβους μέσα στα όρια της κατοικίας, του τόπου εργασίας και διαμονής τους, όταν οι θόρυβοι προέρχονται από άλλους. Δηλαδή, να εξασφαλίζεται αποδεκτή ακουστική άνεση. λαμβάνοντας τα απαραίτητα μέτρα κτιριακής ηχομόνωσης και ηχοπροστασίας. Οι παράμετροι και τα κριτήρια ακουστικής άνεσης, από όπου εξαρτάται η ηχομόνωση - ηχοπροστασία για κάθε είδος κτιρίου ή χώρου αυτού, και οι κατηγορίες ακουστικής άνεσης καθορίζονται στις επόμενες παραγράφους. Σε ειδικά κτίρια είναι δυνατό να εφαρμόζονται κανονισμοί με αυστηρότερα κριτήρια.

2. Παράμετροι ακουστικής άνεσης.

Η ακουστική άνεση ενός κτιρίου είναι η ικανότητά του να προστατεύει τους ενοίκους του από εξωγενείς θορύβους και να παρέχει ακουστικό περιβάλλον κατάλληλο για διαμονή ή για διάφορες δραστηριότητες.

Η ακουστική άνεση ενός χώρου καθορίζεται από ένα σύνολο ηχητικών παραμέτρων, που αφορούν την ηχομόνωση και ηχοπροστασία του χώρου από:

- τον αερόφερτο ήχο που παράγεται σε γειτονικούς χώρους
- τον κτυπογενή ήχο που παράγεται σε γειτονικούς χώρους.
- τον αερόφερτο ήχο που παράγεται από κοινόχρηστες ή ιδιωτικές εγκαταστάσεις του ίδιου κτιρίου.
- τον αερόφερτο ήχο που παράγεται από εξωτερικές πηγές. Οι ορισμοί των παραμέτρων ακουστικής άνεσης Rw, R'w, L'n, w, LA e q h, Lp A φαίνονται στον πίνακα 1 της παρ. 8 του παρόντος άρθρου.

3. Κατηγορίες ακουστικής άνεσης.

Όλα τα νέα κτίρια που κατασκευάζονται μετά τη 18.2.1990 (ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του παρόντος κεφαλαίου) υπάγονται σε μία από τις πιο κάτω "κατηγορίες ακουστικής άνεσης".

α. Κατηγορία Α. "υψηλή ακουστική άνεση"

Όταν πληρούνται όλα τα κριτήρια του πίνακα 2 της παραγράφου 8.

β. Κατηγορία Β. "κανονική ακουστική άνεση"

Όταν πληρούνται όλα τα κριτήρια του πίνακα 3 της παραγράφου 8.

γ. Κατηγορία Γ. "χαμηλή ακουστική άνεση"

Όταν δεν πληρούνται όλα τα κριτήρια του πίνακα 3.

4. Κριτήρια ηχομόνωσης - ηχοπροστασίας.

Τα κριτήρια ηχομόνωσης - ηχοπροστασίας είναι οι οριακές τιμές των παραμέτρων ακουστικής άνεσης για κάθε είδος ηχομόνωσης - ηχοπροστασίας και κάθε κατηγορία ακουστικής άνεσης.

Οι απαιτήσεις για όλα τα είδη των κτιρίων εκφράζονται με εννέα συνολικά κριτήρια που περιλαμβάνονται στους πίνακες 2 και 3.

Κατά τη σύνταξη μελετών, είναι δυνατό να λαμβάνονται μεταξύ Rw και R'w η σχέση που ορίζεται στον πίνακα 4. Κατά την κατα-σκευή, θα πρέπει να λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα, ώστε οι διαφορές μεταξύ Rw και R'w, που οφείλονται στις πλευρικές μεταδόσεις, να μην είναι μεγαλύτερες από τις τιμές που προκύπτουν από τον πίνακα 4. Μέτρα μείωσης των πλευρικών μεταδόσεων είναι, μεταξύ άλλων, η διακοπή συνέχειας των οικοδομικών στοιχείων μεταξύ των δύο χώρων και η αύξηση της επιφανειακής μάζας των πλευρικών στοιχείων (π.χ. άνω των 350 Kg/τ.μ.). Αν λαμβάνονται πρόσθετα μέτρα για τη μείωση των πλευρικών μεταδό-σεων, είναι δυνατό να γίνονται αποδεκτές μικρότερες τιμές για τη διαφορά αυτή.

α. Ηχομόνωση από γειτονικό χώρο κύριας ή βοηθητικής χρήσης και ηχομόνωση από χώρους κοινής χρήσης του κτιρίου.

Αφορά όλα τα οριζόντια και κατακόρυφα χωρίσματα ανάμεσα σε:

- δύο διαμερίσματα του ίδιου κτιρίου (κατοικίες).
- χώρο κύριας χρήσης και γειτονικό χώρο κύριας ή βοηθητικής χρήσης (όλα τα άλλα κτίρια εκτός από κατοικίες).
- ένα διαμέρισμα ή ένα χώρο κύριας χρήσης και τους κοινής χρήσης χώρους του κτιρίου (εκτός από μονοκατοικίες).

Το κριτήριο ηχομόνωσης στην περίπτωση αερόφερτου ήχου για τα κατακόρυφα και τα οριζόντια χωρίσματα είναι οι ελάχιστες τιμές του μονότιμου μεγέθους R'w σε ντεσιμπέλ (dB).

Το κριτήριο ηχομόνωσης στην περίπτωση κτυπογενή ήχου για τα οριζόντια χωρίσματα είναι οι μέγιστες τιμές του μονότιμου μεγέθους L'n, w σε ντεσιμπέλ (dB).

β. Ηχομόνωση κατοικίας (διαμερίσματος) από άλλο χώρο κύριας χρήσης. Αφορά όλα τα οριζόντια και κατακόρυφα χωρίσματα ανάμε-σα σε:

- ένα διαμέρισμα και χώρους κτιρίου που προορίζονται για άλλη κύρια χρήση εκτός κατοικίας.

Το κριτήριο ηχομόνωσης στην περίπτωση αερόφερτου ήχου για τα κατακόρυφα και οριζόντια χωρίσματα είναι οι ελάχιστες τιμές του μονότιμου μεγέθους R'w σε ντεσιμπέλ (dB).

Το κριτήριο ηχομόνωσης στην περίπτωση κτυπογενή ήχου για τα οριζόντια χωρίσματα είναι οι μέγιστες τιμές του μονότιμου μεγέθους L'n,w σε ντεσιμπέλ (dB).

γ. Ηχοπροστασία από εξωτερικούς θορύβους.

Αφορά τον εξωτερικό θόρυβο περιβάλλοντος (κυκλοφοριακό, αστικό) που μεταδίδεται μέσα από όλα τα εξω-

τερικά οριζόντια και κατακόρυφα χωρίσματα για όλα ανεξαιρέτως τα κτίρια.

Το κριτήριο ηχοπροστασίας είναι οι μέγιστες τιμές της ωριαίας ισοδύναμης Α - ηχοστάθμης LA e q, h σε ντεσιμπέλ A(dB(A)).

δ. Ηχοπροστασία από εγκαταστάσεις.

Αφορά το θόρυβο που προέρχεται από τις κοινόχρηστες και ιδιωτικές εγκαταστάσεις, που μεταδίδεται μέσα από όλα τα οριζόντια και κατακόρυφα χωρίσματα και από όλες τις άλλες ηχητικές διαδρομές για όλα ανεξαιρέτως τα κτίρια.

Το κριτήριο ηχοπροστασίας είναι οι μέγιστες τιμές της Α - ηχοστάθμης Lp A σε ντεσιμπέλ - A (dB(A)) μέσα στους χώρους κύριας χρήσης.

Κοινόχρηστες εγκαταστάσεις, για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, είναι η υδραυλική, η ηλεκτρική, η εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης - ψύξης - αερισμού, οι ανελκυστήρες, οι αντλίες και τα κάθε είδους μηχανήματα που εξυπηρετούν από κοινού τα διαμερίσματα και τους άλλους χώρους.

Ιδιωτικές εγκαταστάσεις είναι εγκαταστάσεις ανάλογες με τις κοινόχρηστες που εξυπηρετούν αποκλειστικά μία κατοικία ή ένα άλλο χώρο.

ε. Ηχομόνωση ανάμεσα στους χώρους της ίδιας κατοικίας.

Αφορά τα εσωτερικά κατακόρυφα και οριζόντια χωρίσματα της ίδιας κατοικίας. Το κριτήριο ηχομόνωσης στην περίπτωση αερόφερτου ήχου για τα κατακόρυφα και οριζόντια χωρίσματα είναι οι ελάχιστες τιμές του μονότιμου μεγέθους R'w σε ντεσιμπέλ (dB).

στ. Ηχομόνωση χώρου κύριας χρήσης από χώρους εγκαταστάσεων. Αφορά τα κατακόρυφα και οριζόντια χωρίσματα ανάμεσα σε χώρους κύριας χρήσης και χώρους εγκαταστάσεων για όλες τις περιπτώσεις των κτιρίων εκτός από τα κτίρια κατοικίας.

Το κριτήριο ηχομόνωσης στην περίπτωση αερόφερτου ήχου για τα κατακόρυφα και τα οριζόντια χωρίσματα είναι οι ελάχιστες τιμές του μονότιμου μεγέθους R'w σε ντεσιμπέλ (dB).

Το κριτήριο ηχομόνωσης στην περίπτωση κτυπογενή ήχου για τα οριζόντια χωρίσματα είναι οι μέγιστες τιμές του μονότιμου μεγέθους Ln, w σε ντεσιμπέλ (dB).

5. Ελάχιστες απαιτήσεις ακουστικής άνεσης.

Όλα ανεξαιρέτως τα νέα κτίρια πρέπει να καλύπτουν τουλάχιστον τις απαιτήσεις της κατηγορίας ακουστικής άνεσης Β.

6. Μέτρηση και πιστοποίηση.

Για την αντιμετώπιση των αναγκών σε μετρήσεις - πιστοποιήσεις που απορρέουν από την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, χρησιμοποιούνται εργαστήρια μετρήσεων κτιριακής ηχοπροστασίας. Αυτά λειτουργούν κάτω από την επίβλεψη εξειδικευμένου διπλωματούχου μηχανικού και διαθέτουν εξοπλισμό για τις εργαστηριακές και επιτόπιες μετρήσεις σύμφωνα με τα πρότυπα του Ελληνικού Οργανισμού Τυποποίησης (ΕΛΟΤ).

7. Έλεγχος.

Ο έλεγχος των εργασιών ηχομόνωσης - ηχοπροστασίας γίνεται από τις κατά τόπους αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες. Σε περιπτώσεις ελέγχου που απαιτούν ειδικές συσκευές και εξειδίκευση, είναι δυνατό να χρησιμοποιηθούν τα εργαστήρια μετρήσεων της προηγούμενης παραγράφου 6.

8. Οι πίνακες 1, 2 και 3 που ακολουθούν προσδιορίζουν τις παραμέτρους ακουστικής άνεσης R'w, R'n, w, LA e q, h και Lp A καθώς και τις τιμές των κριτηρίων ηχομόνωσης - ηχοπροστασίας για τις κατηγορίες (Α) και (Β). Ο πίνακας 4 προσδιορίζει τη σχέση μεταξύ Rw και R'w.

Μέρος III

ΠΙΝΑΚΑΣ 1. Παράμετροι ακουστικής άνεσης

Είδος Ηχομόνωσης - Ηχοπροστασίας	Παράμετρος ακουστικής άνεσης				Μετρούμενο μέγεθος			
	Ονομασία	Σύμβολο	Μονάδα μέτρησης	Πρότυπο ΕΛΟΤ	Ονομασία	Σύμβολο	Μονάδα μέτρησης	Πρότυπο ΕΛΟΤ
Ηχομόνωση από αερόφερτο ήχο	σταθμισμένος δείκτης ηχομείωσης	R_w	dB	461.1	δείκτης ηχομείωσης	R	dB	370.3
	σταθμισμένος φαινόμενος δείκτης ηχομείωσης	R'_w	dB	461.1	φαινόμενος δείκτης ηχομείωσης	R'	dB	370.4
Ηχομόνωση από κτυπογενή ήχο	Σταθμισμένη κανονικοποιημένη στάθμη ηχητικής πίεσης κτυπογενούς ήχου	$L'_{n,w}$	dB	461.2	Κανονικοποιημένη στάθμη ηχητικής πίεσης κτυπογενούς ήχου	L'_n	dB	370.7 370.8
Ηχοπροστασία από αερόφερτο θόρυβο εξωτερικών πηγών	Ωριαία ισοδύναμη Α - ηχοστάθμη	$L_{Aeq,h}$	dB (A)	230	Α - ηχοστάθμη	L_{pA}	dB (A)	230
Ηχοπροστασία από τον αερόφερτο θόρυβο που παράγεται από εγκαταστάσεις	Α - ηχοστάθμη	L_{pA}	dB (A)	229	Α - ηχοστάθμη	L_{pA}	dB (A)	229

ΠΙΝΑΚΑΣ 2. Κριτήρια ηχομόνωσης - ηχοπροστασίας. Κατηγορία Α «υψηλή ακουστική άνεση».

Είδος κτιρίου	Ηχομόνωση από γειτονικό χώρο κύριας ή βοηθητικής χρήσης. Ηχομόνωση από χώρους κοινής χρήσης (§ 4.1)		Ηχομόνωση κατοικίας (διαμερίσματος) από άλλο χώρο κύριας χρήσης (§ 4.2)		Ηχοπροστασία από		Ηχομόνωση ανάμεσα στους χώρους της ίδιας κατοικίας	Ηχομόνωση κύριου χώρου από χώρους εγκαταστάσεων **	
					εξωτερικούς θορύβους	θορύβους εγκαταστάσεων			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	R'_w	$L'_{n,w}$	R'_w	$L'_{n,w}$	$L_{Aeq,h}$	L_{pA}	R'_w	R'_w	$L'_{n,w}$
	dB	dB	dB	dB	dB (A)	dB (A)	dB	dB	dB
ΚΑΤΟΙΚΙΑ - ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΔΙΑΜΟΝΗ	54	55	-	-	30	25	48	60	45
ΓΡΑΦΕΙΑ - ΕΜΠΟΡΙΟ	52	60	58	52	35	30	-	55	55
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	57	58	58	52	30	25	-	60	45
ΥΓΕΙΑ	57	55	58	52	30	25	-	60	45
ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	65	40	62	47	(25)	(25)	-	(65)	(40)

Παρατηρήσεις.

1. Οι τιμές σε παρενθέσεις αποτελούν μόνο οδηγό για σχεδιασμό θεάτρων, κινηματογράφων, αιθ. συγκεντρώσεων, αιθ. μουσικής, χώρων ηχογράφησης και επεξεργασίας ήχου, εκκλησιών και άλλων χώρων, στους οποίους η αυξημένη ηχοπροστασία αποτελεί προϋπόθεση για τη διαμόρφωση της εσωτερικής ακουστικής τους.
2. Για κτίρια στα οποία συνυπάρχουν επιμέρους τμήματα διαφορετικών κύριων χρήσεων, η επιλογή των τιμών των κριτηρίων γίνεται έτσι ώστε να ικανοποιούνται οι απαιτήσεις σε ηχομόνωση, ηχοπροστασία κάθε χώρου κύριας χρήσης. Η επιλογή ακολουθεί τις τιμές των χώρων με περισσότερο αυξημένες απαιτήσεις, έτσι ώστε να καλύπτονται και οι απαιτήσεις των άλλων χώρων.
3. Οι τιμές της στήλης 9 αφορούν μόνο την επιφάνεια έδρασης των μηχανημάτων.

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα έγινε σμίκρυνση κατά ποσοστό 78 %

Μέρος III

ΠΙΝΑΚΑΣ 3. Κριτήρια ηχομόνωσης - ηχοπροστασίας. Κατηγορία Β «κανονική ακουστική άνεση».

Είδος κτιρίου	Ηχομόνωση από γειτονικό χώρο κύριας ή βοηθητικής χρήσης. Ηχομόνωση από χώρους κοινής χρήσης (§ 4.1)		Ηχομόνωση κατοικίας (διαμερίσματος) από άλλο χώρο κύριας χρήσης. (§ 4.2)		Ηχοπροστασία από εξωτερικούς θορύβους	Ηχοπροστασία από θορύβους εγκαταστάσεων	Ηχομόνωση ανάμεσα στους χώρους της ίδιας κατοικίας	Ηχομόνωση κύριου χώρου από χώρους εγκαταστάσεων	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	R'_w	$L'_{n,w}$	R'_w	$L'_{n,w}$	$L_{eq,A}$	L_{pA}	R'_w	R'_w	$L'_{n,w}$
	dB	dB	dB	dB	dB (A)	dB (A)	dB	dB	dB
ΚΑΤΟΙΚΙΑ - ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΔΙΑΜΟΝΗ	50	60	-	-	35	30	42	55	50
ΓΡΑΦΕΙΑ - ΕΜΠΟΡΙΟ	40	65	52	55	40	35	-	53	60
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	50	65	55	55	35	30	-	55	50
ΥΓΕΙΑ	50	60	55	55	35	30	-	53	50
ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	60	45	60	48	(25)	(25)	-	(62)	(45)

Παρατηρήσεις.

1. Οι τιμές σε παρενθέσεις αποτελούν μόνο οδηγό για σχεδιασμό θεάτρων, κινηματογράφων, αιθ. συγκεντρώσεων, αιθ. μουσικής χώρων ηχογράφησης και επεξεργασίας ήχου, εκκλησιών και άλλων χώρων, στους οποίους η αυξημένη ηχοπροστασία αποτελεί προϋπόθεση για τη διαμόρφωση της εσωτερικής ακουστικής τους.
2. Για κτίρια στα οποία συνυπάρχουν επιμέρους τμήματα διαφορετικών κύριων χρήσεων, η επιλογή των τιμών των κριτηρίων γίνεται έτσι ώστε να ικανοποιούνται οι απαιτήσεις σε ηχομόνωση, ηχοπροστασία κάθε χώρου κύριας χρήσης. Η επιλογή ακολουθεί τις τιμές των χώρων με περισσότερο αυξημένες απαιτήσεις, έτσι ώστε να καλύπτονται και οι απαιτήσεις των άλλων χώρων.
3. Οι τιμές της στήλης 9 αφορούν μόνο την επιφάνεια έδρασης των μηχανημάτων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4. Σχέση μεταξύ R_w & R'_w

R'_w (dB)	R_w (dB)
έως 42	$R'_w + 0$
από 43 έως 48	$R'_w + 2$
από 48 έως 52	$R'_w + 3$
από 53 έως 55	$R'_w + 4$
από 56 έως 60	$R'_w + 6$

9. Οι αποδεκτές κατασκευαστικές λύσεις είναι αυτές που αναφέρονται στις ισχύουσες κάθε φορά τεχνικές οδηγίες. Σε περίπτωση κατασκευαστικών λύσεων που δεν περιλαμβάνονται σε τεχνικές οδηγίες απαιτούνται εργαστηριακές μετρήσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού.

Άρθρο 356

Κλίμακες

(άρθρο 13 απόφ. 3046/304/301/3.2.1989, παρ. 7 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989)

1. Οι κλίμακες των κτιρίων και δομικών έργων πρέπει να κατασκευάζονται (αριθμός, μορφή, θέση και πλάτος) έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η άνετη κυκλοφορία ατόμων και η μεταφορά αντικειμένων σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας, καθώς και η ασφαλής διαφυγή των ατόμων σε περίπτωση κινδύνου.

2. Για την κυκλοφορία ατόμων και μεταφορά αντικειμένων μεταξύ διαδοχικών ορόφων σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας απαιτείται σε κάθε κτίριο μια τουλάχιστον κλίμακα ελεύθερου πλάτους τουλάχιστον 1,20 μ. Κατ' εξαίρεση, το ελεύθερο πλάτος της αρκεί να είναι 0,90 μ. σε κτίρια με χρήση κατοικίας με τρεις ή λιγότερους ορόφους (όπου προσμετράται και τυχόν pilotis), εκτός τυχόν υπογείου. Το ελεύθερο πλάτος της αρκεί να είναι 0,60 μ. όταν είναι εσωτερική κλίμακα μιας ενιαίας κατοικίας.

Τα αναφερόμενα ελεύθερα πλάτη είναι πλάτη ελεύθερα από κάθε εμπόδιο, εκτός από κουπαστές που δεν προεξέχουν περισσότερο από 0,10 μ. και εκτός από προεξοχές δοκών σε τοίχους που δεν προεξέχουν περισσότερο από 0,05 μ. (βλέπε σχήμα 1).

Η κλίμακα αυτή χρησιμοποιείται και σε περίπτωση κινδύνου και συνυπολογίζεται στο σύνολο των κλιμάκων που απαιτούνται για την ασφαλή διαφυγή ατόμων σε περίπτωση κινδύνου.

Τυχόν μικρότερα ελεύθερα πλάτη που απαιτούνται κατ' εφαρμογή των επόμενων παραγράφων του παρόντος άρθρου, δεν εφαρμόζονται σε αυτή την κλίμακα του κτιρίου.

3. Για την ασφαλή διαφυγή των ατόμων σε περίπτωση κινδύνου, οι κλίμακες κατασκευάζονται (αριθμός, μορφή, θέση και πλάτος) όπως προκύπτει από τον κανονισμό πυροπροστασίας κτιρίων που καλύπτει και τις απαιτήσεις διαφυγής σε περίπτωση σεισμού.

4. Όλες οι κλίμακες πρέπει να είναι μόνιμης κατασκευής και να ανήκουν σε ένα από τους παρακάτω τύπους I, II και III με τα χαρακτηριστικά στοιχεία που καθορίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Μέρος ΙΙΙ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΥ 4

	Τύπος I	Τύπος II	Τύπος III
Ελάχιστο πλάτος ελεύθερο από κάθε εμπόδιο εκτός από κουπαστές που δεν προεξέχουν περισσότερο από 0,10 μ. και εκτός από προεξοχές δοκών σε τοίχους που δεν προεξέχουν περισσότερο από 0,05 μ.	1,20 μ.	0,90 μ.	1,20 μ.
Ύψος βαθμίδας	Μέγιστο 0,18 μ. Ελάχιστο 0,13 μ.	Μέγιστο 0,20 μ. Ελάχιστο 0,13 μ.	Μέγιστο 0,18 μ. Ελάχιστο 0,13 μ.
Πλάτος βαθμίδας	Ελάχιστο 0,28 μ. μετρούμενο στο μέσο της βαθμίδας σε οριζόντια προβολή σαν απόσταση των ακμών δύο διαδοχικών βαθμίδων.	Ελάχιστο 0,25 μ. μετρούμενο στο μέσο της βαθμίδας σε οριζόντια προβολή σαν απόσταση των ακμών δύο διαδοχικών βαθμίδων.	Ελάχιστο 0,25 μ. μετρούμενο σε απόσταση 0,60 μ. από την εσωτερική περίμετρο σκάλας
Λοξές βαθμίδες	Επιτρέπονται μόνο σε καμπύλες σκάλες που η ακτίνα καμπυλότητας της εσωτερικής πλευράς δεν είναι πουθενά μικρότερη από 7,5 μέτρα.	Επιτρέπονται μόνο σε καμπύλες σκάλες που η ακτίνα καμπυλότητας της εσωτερικής πλευράς δεν είναι πουθενά μικρότερη από 7,5 μέτρα.	Επιτρέπονται εφόσον εξασφαλίζονται τα ανωτέρω και ελάχιστο πλάτος βαθμίδας στην εσωτερική βαθμιδοφόρο 0,07 μ.
Ελάχιστο ελεύθερο ύψος	2,20 μ.	2,20 μ.	2,20 μ.
Μέγιστη διαφορά στάθμης μεταξύ διαδοχικών πλατύσκαλων	3,60 μ.	3,60 μ.	3,60 μ.
Άθροισμα 2 φορές ύψος + 1 φορά πλάτος βαθμίδας (όπου το πλάτος βαθμίδας μετρείται στο μέσο της βαθμίδας σε οριζόντια προβολή σαν απόσταση των ακμών δύο διαδοχικών βαθμίδων)	Όχι μικρότερο από 0,60 μ και όχι μεγαλύτερο από 0,66 μ.	Όχι μικρότερο από 0,60 μ και όχι μεγαλύτερο από 0,66 μ.	Όχι μικρότερο από 0,60 μ και όχι μεγαλύτερο από 0,66 μ.
Ελάχιστη διάσταση πλατύσκαλου κατά την προέκταση άξονα κλάδου	1,20 μ.	0,90 μ.	1,20 μ. μετρούμενη επί της καμπύλης που διέρχεται από τα μέσα των βαθμίδων
Πόρτες που ανοίγουν κατευθείαν πάνω στον κλάδο με τις βαθμίδες (χωρίς να υπάρχει πλατύσκαλο)	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιόγραμμα έγινε σμίκρυνση κατά ποσοστό 78 %

α. Στα κτίρια ή τμήματά τους για την εξυπηρέτηση χώρων κατοικίας (κατηγορία Α) οι κλίμακές τους επιτρέπεται να είναι οποιουδήποτε τύπου Ι, ΙΙ, ΙΙΙ.

β. Στα κτίρια ή τμήματά τους με χρήση προσωρινής διαμονής (κατηγορία Β), σωφρονισμού (κατηγορία Ζ), εμπορίου (κατηγορία Η), γραφείων (κατηγορία Θ), βιομηχανίας - βιοτεχνίας (κατηγορία Ι), αποθήκευσης (κατηγορία Κ) και στάθμευσης αυτοκινήτων (κατηγορία Λ) οι κλίμακές τους επιτρέπεται να είναι τύπου Ι, ΙΙ.

γ. Στα κτίρια με χρήση υγείας και κοινωνικής πρόνοιας (κατηγορία Ε) οι κλίμακές τους πρέπει να είναι τύπου Ι.

Κατ' εξαίρεση στα κτίρια αυτά επιτρέπονται σκάλες τύπου ΙΙ ή ΙΙΙ, όταν οι θέσεις τους είναι τέτοιες, ώστε να μη χρησιμοποιούνται ούτε σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας ούτε σε περίπτωση κινδύνου από ασθενείς ή από άτομα μειωμένης πνευματικής ή σωματικής ικανότητας ή από περιθαλπτόμενα ηλικιωμένα άτομα ή παιδιά ηλικίας μικρότερης των έξι ετών.

δ. Στα κτίρια με χρήση εκπαίδευσης (κατηγορία Δ) και στα κτίρια και στους χώρους συνάθροισης κοινού (κατηγορία Γ), οι κλίμακες πρέπει να είναι τύπου Ι.

Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται κλίμακες τύπου ΙΙ και ΙΙΙ στα κτίρια με χρήση εκπαίδευσης και τύπου ΙΙ στα κτίρια και στους χώρους συνάθροισης κοινού, όταν οι θέσεις τους είναι τέτοιες, ώστε να μην υπάρξει πιθανότητα να χρησιμοποιηθούν για διαφυγή σε περίπτωση κινδύνου από περισσότερα από 20 άτομα.

ε. Κλίμακες που εξυπηρετούν αποκλειστικά βοηθητικούς χώρους σε κτίρια με χρήση βιομηχανίας - βιοτεχνίας ή αποκλειστικά αποθηκευτικούς χώρους σε κτίρια με χρήση εμπορίου ή αποθήκευσης, επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση των απαιτήσεων του πίνακα της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου και των απαιτήσεων ελεύθερου πλάτους της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, να έχουν ένα ή περισσότερα από τα ακόλουθα χαρακτηριστικά, αν ο κανονισμός πυροπροστασίας κτιρίων δεν ορίζει διαφορετικά:

αα. ελάχιστο πλάτος κλίμακας 0,60 μ.

ββ. μέγιστο ύψος βαθμίδας 0,23 μ.

γγ. ελάχιστο πλάτος βαθμίδας 0,23 μ.

δδ. λοξές βαθμίδες χωρίς περιορισμό στην ακτίνα καμπυλότητας.

εε. δεν υπάρχει περιορισμός στο άθροισμα δύο φορές ύψος συν μία φορά πλάτος βαθμίδας.

στ. Οι βαθμίδες και τα πλατύσκαλα σε όλες τις κλίμακες πρέπει να έχουν τα εξής χαρακτηριστικά:

αα. Πατήματα βαθμίδων με πλάτος μικρότερο από 0,26 μ. πρέπει να έχουν προεξοχή 0,02 μέχρι 0,03 μ. ως προς τη βάση του ριχτιού.

ββ. Όταν το υλικό των πατημάτων των βαθμίδων και των πλατύσκαλων είναι τέτοιο, που να δημιουργεί κινδύνους γλιστρήματος, πρέπει να τοποθετείται κοντά στην ακμή αντιολισθηρό υλικό σε μήκος ίσο τουλάχιστον προς τα τρία τέταρτα του μήκους της βαθμίδας και σε πλάτος τουλάχιστον ίσο προς το ένα όγδοο του πλάτους της βαθμίδας.

γγ. Βαθμίδες που ανήκουν στον ίδιο κλάδο δεν πρέπει να έχουν διαφορά στο ύψος μεγαλύτερη από 0,005 μ. και στο πλάτος μεγαλύτερη από 0,01μ.

δδ. Η επιφάνεια των πατημάτων των βαθμίδων, των πλατύσκαλων και των δαπέδων, σε περιοχές όπου καταλήγουν σκάλες και σε απόσταση 1,10 μ. από την ακμή της ακραίας βαθμίδας κατά την προέκταση της σκάλας, πρέπει να είναι οριζόντια, επίπεδη και συνεχής.

ζ. Στα κτίρια με χρήση βιομηχανίας - βιοτεχνίας επιτρέπονται ανεμόσκαλες, εφόσον εξυπηρετούν αποκλειστικά στάθμες μηχανολογικού εξοπλισμού, όπου δεν απασχολούνται περισσότερα από τρία άτομα. Οι ανεμόσκαλες αυτές πρέπει να εκπληρώνουν τις εξής απαιτήσεις:

αα. Πρέπει να είναι μόνιμης κατασκευής, σταθερά αγκυρωμένες στο κτίριο κατά διαστήματα όχι μεγαλύτερα των 3 μ.

ββ. Όπου οι ανεμόσκαλες εξυπηρετούν στέγες, ταράτσες η υπερυψωμένα δάπεδα (εξέδρες), πρέπει οι βαθμιδοφόροι τους να επεκτείνονται κατά 0,90 μ. πάνω από τη στάθμη του δαπέδου που εξυπηρετούν και, αν παρεμβάλλεται στηθαίο, πρέπει οι βαθμιδοφόροι τους να το υπερβαίνουν κατά 0,90μ.

γγ. Οι ανεμόσκαλες πρέπει να τοποθετούνται με τις βαθμίδες παράλληλες προς τον τοίχο και καμία βαθμίδα δεν επιτρέπεται να απέχει λιγότερο από 0,16 μ. από τον τοίχο (βλέπε σχήμα 2)

5. Σε κτίρια που εξυπηρετούνται στο σύνολό τους με μια μόνο κλίμακα, η κλίμακα αυτή προσμετράται για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο. Σε κτίρια που εξυπηρετούνται σε όλη την επιφάνειά τους με δύο ή περισσότερες κλίμακες, προσμετρώνται για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο μία κλίμακα ανά 500 τ.μ. κάλυψης του οικοπέδου. Δηλαδή προσμετρώνται μία κλίμακα για κάλυψη μέχρι 500 τ.μ., δύο κλίμακες για κάλυψη μέχρι 1.000 τ.μ., τρεις κλίμακες για κάλυψη μέχρι 1.500 τ.μ. και ούτω καθ' εξής. Οι υπόλοιπες κλίμακες του κτιρίου εφόσον εξυπηρετούν το αυτό τμήμα που εξυπηρετούν οι παραπάνω κλίμακες δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο, θεωρούμενες κλίμακες κινδύνου, πρόσθετες στις απαι-τούμενες για την εξυπηρέτηση σε συνθήκες κανονικής λειτουργίας. Όταν οι κλίμακες αυτές έχουν διαφορετικά ελεύθερα πλάτη, οι προσμετρούμενες στο συντελεστή δόμησης είναι αυτές που έχουν τα μεγαλύτερα πλάτη.

6.α. Σε κτίρια που η άδειά τους έχει εκδοθεί πριν από την ισχύ του κανονισμού πυροπροστασίας, ο οποίος αφορά τη χρήση τους, εφόσον από τον κανονισμό αυτό προκύπτει ότι για τις υφιστάμενες χρήσεις των κτιρίων αυτών απαιτείται η προσθήκη νέων κλιμάκων, οι κλίμακες αυτές δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης.

β. Οι κλίμακες κινδύνου της παρ. 3γ του άρθρου 249 μπορεί να τοποθετούνται μέσα στις ελάχιστες επιτρεπόμενες αποστάσεις του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου και σε απόσταση τουλάχιστον 1,00 μ. από τα όρια του οικοπέδου, εφόσον δεν είναι δυνατή η τοποθέτησή τους σε άλλη θέση.

γ. Οι κλίμακες των υποπαραγράφων α και β δεν είναι υποχρεωτικό να ανήκουν σε έναν από τους τύπους Ι, ΙΙ και ΙΙΙ.

7. Στα προκήπια πέρα από τις κατασκευές του άρθρου 256 επιτρέπονται υπαίθριες σκάλες όταν τηρούνται συγχρόνως τα ακόλουθα:

α. Εξυπηρετούν όροφο που η στάθμη του δαπέδου του δεν υπέρκειται από την οριστική (φυσική ή τεχνητή) στάθμη του εδάφους περισσότερο από 1,80 μ.

β. Δεν προεξέχουν από την οικοδομική γραμμή περισσότερο από το ένα τέταρτο του πλάτους του προκηπίου.

8. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή στις καθ' ύψος προσθήκες κτιρίων που έ-

χουν ανεγερθεί με προγενέστερες της 18.2.1990 (ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου) διατάξεις, οπότε εφαρμόζονται οι διατάξεις αυτές.

Άρθρο 357

Κεκλιμένα επίπεδα κυκλοφορίας πεζών (ράμπες)

(άρθρο 14 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

1. Στις θέσεις που από τις διατάξεις του άρθρου 260 δεν επιβάλλονται μικρότερες κλίσεις για τις ράμπες πεζών, οι μέγιστες επιτρεπόμενες κλίσεις είναι:

α. Μέγιστη επιτρεπόμενη κλίση 10% στα κτίρια με χρήση υγείας ή κοινωνικής πρόνοιας (κατηγορία Ε).

β. Μέγιστη επιτρεπόμενη κλίση 12,5 % (1:8) σε όλα τα άλλα κτίρια.

2. Οι ράμπες πρέπει να είναι ευθύγραμμες. Οι αλλαγές κατεύθυνσης επιτρέπεται να γίνονται μόνο με παρεμβολή οριζόντιου τμήματος.

Όταν η ράμπα έχει κλίση μεγαλύτερη από 6% πρέπει να παρεμβάλλονται οριζόντια τμήματα μήκους 1,50 μ.:

α. σε τέτοια θέση, ώστε κλάδος ράμπας να μην έχει υψομετρική διαφορά μεταξύ αρχής και τέλους μεγαλύτερη από 1,80 μ.

β. μεταξύ οποιασδήποτε πόρτας και της αρχής ή του τέλους της ράμπας.

3. Κατ' εξαίρεση, σε χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων επιτρέπεται οι ράμπες των πεζών (τα πεζοδρόμια) να ακολουθούν την οποιαδήποτε μορφή και κλίση που έχουν οι αντίστοιχες ράμπες αυτοκινήτων.

4. Η κλίση για κάθε κλάδο ράμπας μεταξύ διαδοχικών οριζόντιων τμημάτων πρέπει να είναι σταθερή.

5. Οι ράμπες και τα συνεχόμενα οριζόντια τμήματα πρέπει να έχουν επιφάνεια επίπεδη, ομαλή, συνεχή και μη ολισθηρή.

6. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν είναι υποχρεωτικές για ράμπες ειδικών κτιρίων που εξυπηρετούν αποκλειστικά κτίρια αποθήκευσης (κατηγορία Κ) ή βιομηχανικές ή βιοτεχνικές δραστηριότητες (κατηγορία Ι), εφόσον δεν έχουν υπολογιστεί για τη διαφυγή ατόμων σε περίπτωση κινδύνου.

7. Στις περιπτώσεις που από τις διατάξεις του άρθρου 260 επιβάλλεται η κατασκευή ράμπας για τη σύνδεση της στάθμης του πεζοδρομίου με τη στάθμη του ανελκυστήρα, επιβάλλεται για μήκος ράμπας πάνω από 10 μ. και η ύπαρξη οριζόντιου πλατύσκαλου ελάχιστου μήκους 1,60 μ.

Άρθρο 358

Στηθαία

(άρθρο 15 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

1. Οι εξώστες, οι ημιυπαίθριοι χώροι, οι κλίμακες, τα βατά δώματα και όλα τα βατά δάπεδα που η στάθμη τους βρίσκεται σε ύψος μεγαλύτερο από 1 μ. από τον περιβάλλοντα γειτονικό χώρο, πρέπει να περιβάλλονται από στηθαία κατάλληλα για προφύλαξη των ατόμων από πτώση. Τα στηθαία μπορεί να είναι συμπαγή ή μη συμπαγή ή συνδυασμός των δύο αυτών μορφών.

2. Το ύψος των στηθαίων πρέπει να είναι τουλάχιστον 1 μ. και μετράται σε κάθε σημείο του από την αντίστοιχη στάθμη του τελειωμένου δαπέδου. Στις κλίμακες το ύψος αυτό μετράται από το πάτημα των βαθμίδων κατακόρυφα από την ακμή της βαθμίδας.

3.α. Το ύψος των συμπαγών στηθαίων δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερο από 1,20 μ. Στα στηθαία που δεν είναι αποκλειστικά συμπαγή, η επιφάνεια από το δάπεδο μέχρι το απαιτούμενο ύψος πρέπει να εφοδιάζεται με ενδιάμεσα στοιχεία, όπως ράβδους, πλέγματα, άθραυστα πετάσματα, κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζονται τα ακόλουθα:

αα. Να μην προκύπτουν διάκενα κατακόρυφου ύψους μεγαλύτερου από 0,25 μ., εκτός αν το οριζόντιο μήκος τους είναι μικρότερο από 0,15 μ., οπότε δεν υπάρχει περιορισμός στο κατακόρυφο ύψος των διάκενων.

ββ. Να μην προκύπτουν διάκενα οριζόντιου μήκους μεγαλύτερου από 0,15 μ., εκτός αν το κατακόρυφο ύψος τους είναι μικρότερο από 0,25 μ., οπότε δεν υπάρχει περιορισμός στο οριζόντιο μήκος των διάκενων.

β. Στα ειδικά κτίρια όπου συχνάζουν παιδιά (σχολεία, μουσεία κ.λ.π.) επιβάλλονται οι πιο κάτω περιορισμοί: Απαγορεύεται το στηθαίο να κατασκευάζεται με οριζόντια στοιχεία που μπορούν να αποτελέσουν κλίμακα ανόδου και η κατακόρυφη διάσταση του διάκενου δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από 0,15 μ.

4. Όπου κρίνεται σκόπιμο για λόγους ασφαλείας, επιτρέπεται η κατασκευή στηθαίων ύψους μεγαλύτερου από 1,20 μ., αλλά το τμήμα που βρίσκεται πάνω από ύψος 1,20 μ. πρέπει να κατασκευάζεται αποκλειστικά από κιγκλίδωμα.

5. Τα στηθαία πρέπει να είναι ικανά να αναλάβουν οριζόντια φόρτιση 75 Kp ανά τρέχον μέτρο.

Το ύψος, όπου εφαρμόζεται το φορτίο κατά τον υπολογισμό, είναι το ύψος του στηθαίου αν αυτό δεν υπερβαίνει το 1,10 μ.

Σε τυχόν ψηλότερα στηθαία, το σημείο εφαρμογής της οριζόντιας φόρτισης θεωρείται ότι είναι το 1,10 μ.

6. Όταν σε στηθαίο στηρίζεται κουπαστή, πρέπει το στηθαίο να αναλαμβάνει το φορτίο, που απαιτείται να αναλάβει η κουπαστή. Το φορτίο αυτό δεν προστίθεται στο φορτίο της παραγράφου 5.

7. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και σε υφιστάμενα κτίρια, όταν και όπου η πολεοδομική αρχή κρίνει ότι λόγοι ασφάλειας από πτώση το επιβάλλουν. Στην περίπτωση αυτή, η πολεοδομική αρχή θέτει με έγγραφο εύλογη προθεσμία στους ιδιοκτήτες για συμμόρφωση.

8. Επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφης εξοχής (κρέμασης) κάτω από το άκρο των εξωστών, ημιυπαίθριων χώρων και προστεγασμάτων. Όπου από άλλες διατάξεις ορίζεται ελάχιστο επιτρεπόμενο ύψος κάτω από τα στοιχεία αυτά, το ύψος αυτό μετράται μέχρι το κατώτατο σημείο της κατακόρυφης εξοχής.

Άρθρο 359

Χειρολισθήρες (Κουπαστές)

(άρθρο 16 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 8 απόφ. 49977/3068/27/ 30.6.1989)

1. Στα κτίρια και στις δομικές κατασκευές πρέπει να τοποθετείται χειρολισθήρας τουλάχιστον στη μία πλευρά κάθε κλίμακας και κάθε ράμπας που έχει κλίση μεγαλύτερη από 6%. Σε κλίμακες με ελεύθερο πλάτος μεγαλύτερο από 1,20 μ., πρέπει να τοποθετούνται χειρολισθήρες και στις δύο πλευρές τους.

Ο χειρολισθήρας πρέπει να είναι συνεχής σε όλο το μήκος κάθε κλάδου σκάλας και ράμπας. Τα πλατύσκαλα δεν είναι υποχρεωτικό να έχουν χειρολισθήρες.

2. Οι χειρολισθήρες τοποθετούνται σε ύψος τουλάχιστον 0,75 μ. και όχι σε ύψος μεγαλύτερο από 1 μ. Στις κλίμακες το ύψος αυτό μετράται από το πάτημα των βαθμίδων κατακόρυφα από την ακμή της βαθμίδας.

3. Οι χειρολισθήρες πρέπει να έχουν μορφή που να επιτρέπει συνεχές γλίστρημα του χεριού πάνω σε αυτούς. Προς την εξωτερική πλευρά κάθε χειρολισθήρα και σε όλο το μήκος του πρέπει να υπάρχει ελεύθερο διάστημα μεταξύ αυτού και οποιασδή-ποτε κατασκευής τουλάχιστον 0,05 μ. (βλέπε σχήμα 3).

4. Οι χειρολισθήρες και τα στηρίγματά τους πρέπει να υπολογίζονται έτσι, ώστε να αντέχουν σε συγκεντρωμένο φορτίο 90 Kp εφαρμοζόμενο σε οποιοδήποτε σημείο τους οριζόντια ή κατακόρυφα.

Άρθρο 360

Κινητά προστεγάσματα

(άρθρο 17 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

1. Κινητά προστεγάσματα κατασκευάζονται σύμφωνα με τις παραγράφους 3 και 5 του άρθρου 252.

2. Επιτρέπεται η κατασκευή προστεγασμάτων στα προκήπια με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 7 του άρθρου 256 και της παραγράφου 3 του άρθρου 366 για τη φύτευση των οικοπέδων.

3. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και μέσα στις ελάχιστες επιτρεπόμενες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου επιτρέπεται η κατασκευή κινητών προστεγασμάτων με πλάτος προεξοχής το πολύ ένα τρίτο της απόστασης αυτής και όχι περισσότερο από 1,5 μ. (βλέπε σχήμα 4).

4. Επιτρέπεται η τοποθέτηση κινητών προστεγασμάτων στους εξώστες και τις εσοχές που προκύπτουν από υποχώρηση ορόφων του κτιρίου (βλέπε σχήμα 5).

5. Σε κοινόχρηστους χώρους ή χώρους παραχωρημένους σε κοινή χρήση κατά το άρθρο 226 απαγορεύεται να κατασκευάζονται κατακόρυφα στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων. Κατακόρυφα στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε οποιαδήποτε άλλη θέση, ακόμα και σε τμήματα εξωστών που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους, εφόσον τα στηρίγματα αυτά εδράζονται στους εξώστες και δεν εξέχουν από το περίγραμμά τους (βλέπε σχήμα 6). Οι διαστάσεις των στηριγμάτων πρέπει να είναι οι ελάχιστες απαιτούμενες για την ασφάλεια της κατασκευής.

6. Όλα τα κινητά προστεγάσματα ενός κτιρίου πρέπει να κατασκευάζονται από τα ίδια υλικά.

Άρθρο 361

Απομάκρυνση ομβρίων από εξώστες και δώματα

(άρθρο 18 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

Απαγορεύεται η ελεύθερη απορροή των ομβρίων από τα δώματα, ημιϋπαίθριους χώρους και τους εξώστες. Πρέπει τα όμβρια ύδατα να εγκιβωτίζονται με περιμετρικές κατασκευές ύψους τουλάχιστον 0,05 μ. και να αποχετεύονται με αγωγούς σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 369.

Άρθρο 362

Εσωτερικές στοές

(άρθρο 19 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 9 απόφ. 49977/3068/27/ 30.6.1989)

1. Εσωτερικές στοές διαμορφώνονται υποχρεωτικά ή προαιρετικά. Υποχρεωτικά διαμορφώνονται σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 226.

2. Απαγορεύεται οποιοσδήποτε κλάδος εσωτερικής στοάς να είναι αδιέξοδος. Πρέπει δηλαδή από οποιοδήποτε σημείο εσωτερικής στοάς να μπορεί κανείς κινούμενος προς δύο αντίθετες μεταξύ τους κατευθύνσεις να φθάνει σε κοινόχρηστους χώρους του οικισμού ή σε προκήπια ή σε ελεύθερους σε προσπέλαση ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου (βλέπε σχήμα 7).

3. Απαγορεύεται να φράζεται με οποιοδήποτε τρόπο (συμπεριλαμβανομένης και της πόρτας) οποιοδήποτε άκρο εσωτερικής στοάς και τυχόν ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου στον οποίο καταλήγει, σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή. Απαγορεύεται να χρησιμοποιηθεί κλάδος εσωτερικής στοάς καθώς και όλοι οι χώροι που έχουν πρόσβαση μέσα από αυτόν, πριν ολοκληρωθεί η κατασκευή του σε όλο το μήκος του.

4. Το πλάτος εσωτερικής στοάς, μετρούμενο κάθετα στον άξονά της, πρέπει να είναι τόσο, ώστε να εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α. Να είναι τουλάχιστον 4 μ.

β. Το πλάτος της να είναι τουλάχιστον ίσο προς το 1/10 του μήκους της, χωρίς όμως να απαιτείται πλάτος μεγαλύτερο των 8 μ., εκτός αν απαιτείται από την επόμενη προϋπόθεση.

γ. Να αντιστοιχεί τουλάχιστον πλάτος 0,55 μ. ανά πληθυσμό 100 ατόμων.

Για την εφαρμογή της προϋπόθεσης β, λαμβάνεται το συνολικό μήκος της στοάς και σε περίπτωση που έχει κλάδο λαμβάνεται το μεγαλύτερο μήκος της από άκρο σε άκρο. Τα μήκη μετρώνται στους άξονες της στοάς και των κλάδων της.

Για την εφαρμογή της προϋπόθεσης γ, λαμβάνεται ο πληθυσμός όλων των τμημάτων των κτιρίων που έχουν μία τουλάχιστον πρόσβαση μέσα από τη στοά. Ο πληθυσμός στρογγυλεύεται στην πλησιέστερη ακέραιη εκατοντάδα.

5. Όταν εσωτερική στοά καταλήγει σε ελεύθερο σε προσπέλαση ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, πρέπει ο χώρος αυτός σε όλο το μήκος του από τη στοά μέχρι κοινόχρηστο χώρο του οικισμού, να έχει ελεύθερο πλάτος τουλάχιστον ίσο προς το απαιτούμενο πλάτος της εσωτερικής στοάς.

6. Τοπική διαπλάτυνση εσωτερικής στοάς επιτρέπεται μόνο όταν η διαπλάτυνση αυτή, μετρούμενη κάθετα προς τον άξονα της στοάς, δεν υπερβαίνει το μισό του μήκους της μετρούμενο παράλληλα προς τον άξονα της στοάς (βλέπε σχήμα 8).

7. Το ελάχιστο ελεύθερο ύψος εσωτερικής στοάς, μετρούμενο από την τελική στάθμη του δαπέδου της μέχρι την κατώτερη επιφάνεια οποιουδήποτε στοιχείου (δομικού, διαφημιστικού, διακοσμητικού κ.λ.π.) που βρίσκεται κάτω από την οροφή ή ψευδοροφή δεν πρέπει να υπολείπεται των 4 μ. και ταυτόχρονα των 3/4 του ελάχιστου επιτρεπόμενου πλάτους της. Πάντως σε καμιά περίπτωση δεν απαιτείται ελεύθερο ύψος μεγαλύτερο των 6 μ.

8. Σε περίπτωση επέκτασης ή δημιουργίας νέων κλάδων εσωτερικής στοάς που υπάρχει κατά τη 18.2.1990 (ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου), για τον υπολογισμό του απαιτούμενου ελάχιστου πλάτους της επέκτασης και των νέων κλάδων αυτής, λαμβάνεται το μεγαλύτερο μήκος της από άκρο σε άκρο, συμπεριλαμβανομένων της υπάρχουσας, της επέκτασης και των νέων κλάδων. Το πλάτος και ελεύθερο ύψος υφιστάμενης εσωτερικής στοάς που έχει κατασκευασθεί με προϊσχύουσες της παραπάνω ημερομηνίας διατάξεις δεν θίγονται, έστω και αν είναι μικρότερα από τα απαιτούμενα κατά το παρόν άρθρο, όταν ούτε το μήκος της επέκτασης της στοάς ούτε του μεγαλύτερου τυχόν νέου κλάδου της δεν υπερβαίνει το διπλά-σιο του μήκους της υφιστάμενης στοάς (βλέπε σχήμα 9).

9. Οι χώροι που έχουν όψη μόνο προς την εσωτερική στοά πρέπει να αερίζονται δια μέσου αυτής με ανοίγματα προς αυτές τις όψεις εκτός αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 1β του άρθρου 354. Τα ανοίγματα σε αυτές τις όψεις πρέπει να έχουν εμβαδόν τουλάχιστον διπλάσιο από αυτό που απαιτείται για τέτοιους χώρους σε εξωτερικούς τοίχους του κτιρίου. Μελέτη αερισμού απαιτείται για κάθε στοά που το μήκος της υπερβαίνει τα 80 μ. Σε περίπτωση στοάς που έχει κλάδους, μελέτη αερισμού απαιτείται όταν το συνολικό μήκος της συμπεριλαμβανομένου και του κλάδου υπερβαίνει τα 80 μ.

10. Επιτρέπεται η τοποθέτηση ή η διαμόρφωση λειτουργικών και διακοσμητικών κατασκευών (όπως π.χ. φερόντων στοιχείων, κλιμάκων, ανελκυστήρων, διαφημιστικών πετασμάτων, γλυπτών) μέσα σε εσωτερική στοά, όταν το απαιτούμενο πλάτος της εξασφαλίζεται σε κάθε θέση της, αφού αφαιρεθεί το πλάτος αυτών των κατασκευών και εφόσον τηρούνται συγχρόνως τα ακόλουθα:

α. Εξασφαλίζεται καθ' όλο το μήκος της στοάς τουλάχιστον μια συνεχής πορεία με ελεύθερο πλάτος τουλάχιστον 4 μ.

β. Σε περίπτωση στοάς με απαιτούμενο πλάτος μεγαλύτερο των 4 μ. επιτρέπεται η τοποθέτηση τέτοιων κατασκευών εφόσον εξασφαλίζεται ελεύθερο πλάτος τουλάχιστον 4 μ. και 2,20 μ. εκατέρωθεν αυτών (βλέπε σχήμα 10).

γ. Σε όλο το μήκος της στοάς που προκύπτει κατά τις περιπτώσεις α και β της παρούσας παραγράφου, πρέπει να εξασφαλίζεται το ελάχιστο επιτρεπόμενο ύψος για αυτή τη στοά.

11. Η παράγραφος 2 του άρθρου 260, για την πρόσβαση ατόμων με ειδικές ανάγκες σε κοινόχρηστους χώρους ισχύει και για τις εσωτερικές στοές και για τυχόν προκήπια και ελεύθερους σε προσπέλαση ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που συνδέουν τις εσωτερικές στοές με κοινόχρηστους χώρους του οικισμού.

12. Χώρος ο οποίος χαρακτηρίζεται "υψηλού βαθμού κινδύνου από τα περιεχόμενα" απαγορεύεται να έχει κούφωμα ή οποιοδήποτε άλλο άνοιγμα προς το εσωτερικό της στοάς.

13. Καμία πόρτα προς εσωτερική στοά δεν επιτρέπεται να απέχει περισσότερο από 60 μ. από το πλησιέστερο σε αυτήν άκρο της εσωτερικής στοάς.

14. Κάθε ένας από τους ακόλουθους χώρους, όταν έχει πόρτα προς εσωτερική στοά, πρέπει να έχει και άλλη έξοδο που να καταλήγει εκτός εσωτερικής στοάς:

- χώρος με χρήση προσωρινής διαμονής (κατηγορία Β)
- χώρος με χρήση συνάθροισης κοινού (κατηγορία Γ) με πληθυσμό μεγαλύτερο των 300 ατόμων
- χώρος με χρήση σωφρονισμού (κατηγορία Ζ)
- χώρος με χρήση εμπορίου (κατηγορία Η) που είτε έχει συνολικό μικτό εμβαδόν ορόφων μεγαλύτερο των 3.000 τ.μ. είτε αποτελείται από τέσσερις ή περισσότερους ορόφους που περιέχουν χώρους πωλήσεων
- χώρος με χρήση βιομηχανίας - βιοτεχνίας (κατηγορία Ι) με εμβαδόν μεγαλύτερο των 50 τ.μ.

Άρθρο 363

Πλάτη παρόδιων στοών

(άρθρο 20 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

1. Όπου σε ρυμοτομικά σχέδια δεν έχουν οριστεί αριθμητικά τα πλάτη παρόδιων στοών, αυτά καθορίζονται ως εξής:

α. Για πλάτος δρόμου μέχρι 7.30 μ., πλάτος στοάς 2,50 μ.

β. Για πλάτος δρόμου μεγαλύτερο από 7.30 μ. και μέχρι 10,30 μ. πλάτος στοάς 3 μ.

γ. Για πλάτος δρόμου μεγαλύτερο από 10.30 μ. και μέχρι 14.30 μ. πλάτος στοάς 3.50 μ..

δ. Για πλάτος δρόμου μεγαλύτερο από 14.30 μ. και μέχρι 19.30 μ., πλάτος στοάς 4 μ.

ε. Για πλάτος δρόμου μεγαλύτερο από 19,30 μ., πλάτος στοάς 4,50 μ.

2. Πλάτος δρόμου για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου θεωρεί-ται η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών.

Σε περίπτωση δρόμου που δεν έχει σταθερό πλάτος λαμβάνεται υπόψη το μέσο πλάτος του μεταξύ δύο διαδοχικών δρόμων που τέμνουν και τις δύο απέναντι πλευρές του ή μεταξύ τέτοιου δρόμου και πλατείας. Αν στο τμήμα αυτό του δρόμου παρουσιάζεται τοπική διεύρυνση ή πρόβλεψη προκηπίου σε μήκος μικρότερο του ενός τρίτου αυτού του τμήματος, μετρούμενο στον άξονα του δρόμου, αυτό το πρόσθετο πλάτος δεν λαμβάνεται υπόψη. Τυχόν αποτμήσεις στις γωνίες συνάντησης δρόμων δεν λαμβάνονται υπόψη. Στους αδιέξοδους δρόμους δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν διαπλατύνσεις στο αδιέξοδο άκρο τους.

3. Τα πλάτη στοάς της παρ. 1 ισχύουν μέχρι να καθοριστούν νέα.

Άρθρο 364

Προσπέλαση προς εισόδους - εξόδους κτιρίων

(άρθρο 21 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

1. Όπου η είσοδος ή η έξοδος κτιρίου ή δομικού έργου βρίσκεται σε αίθριο ή απέχει από την πλησιέστερη σε αυτή είσοδο του οικοπέδου περισσότερο από 30 μ. μετρούμενα κατά μήκος φυσικής όδευσης, απαιτείται δίοδος προσπέλασης πεζών και τροχοφόρων προς αυτή την είσοδο ή έξοδο, με τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

α. Ελεύθερο πλάτος στη στενότερη θέση της τουλάχιστον 3,50 μ.

β. Ελεύθερο ύψος κάτω από οποιοδήποτε στοιχείο τουλάχιστον 3 μ.

γ. Όπου δεν είναι ευθύγραμμη, ακτίνα καμπυλότητας της εξωτερικής περιμέτρου της τουλάχιστον 3,50 μ.

δ. Μέγιστη κλίση προς το οριζόντιο επίπεδο 7% σε τμήμα μήκους 5 μ. από την είσοδο στο οικόπεδο και 17% για το υπόλοιπο τμήμα της.

2. Οι διατάξεις της παρ. 1 εφαρμόζονται με την επιφύλαξη του άρθρου 357.

Άρθρο 365

Κατασκευές και εγκαταστάσεις κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων

(άρθρο 22 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 10 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989)

1. Κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων δεν επιτρέπονται κατασκευές και εγκαταστάσεις, με εξαίρεση τις ακόλουθες:

α. Διαπλατύνσεις των θεμελίων, σύμφωνα με τους όρους της παραγράφου 4.γ.ββ του άρθρου 348.

β. Δεξαμενές νερού και δίκτυα για την εξυπηρέτηση του κτιρίου.

γ. Βόθροι σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 369.

δ. Εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 256.

ε. Υποσταθμοί ηλεκτρικού ρεύματος που κατασκευάζονται από τη ΔΕΗ σε απόσταση 2 μ. από τη ρυμοτομική γραμμή και με στάθμη της πλάκας επικάλυψης 1 μ. τουλάχιστον κάτω από τη στάθμη της οδού και του πέριξ εδάφους.

2. Κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων οικοπέδων που βλέπουν στο βασικό οδικό δίκτυο, εφόσον αυτό έχει καθοριστεί, επιτρέπονται μόνο οι κατασκευές των παραπάνω περιπτώσεων α, δ και ε καθώς και η διέλευση των δικτύων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου.

Άρθρο 366

Φύτευση οικοπέδων

(άρθρο 23 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

1. Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά τα 2/3 του πρέπει να παραμένει χωρίς επίστρωση για να μπορεί να φυτευτεί.

2. Κατά την ανέγερση νέας οικοδομής ή κατ' επέκταση προσθήκης σε οικόπεδο εμβαδού τουλάχιστον 200 τ.μ., πρέπει να φυτεύονται δένδρα ή να διατηρούνται υπάρχοντα, έτσι ώστε να αναλογεί τουλάχιστον ένα δένδρο ανά 200 τ.μ. οικοπέδου. Όταν μένει υπόλοιπο εμβαδόν οικοπέδου 100 τ.μ. και άνω προστίθεται ένα ακόμα δένδρο.

3. Όταν υπάρχουν προκήπια, τότε τα δένδρα που πρέπει να περιλαμβάνουν, κατά την παράγραφο 7 του άρθρου 256, πρέπει να είναι τόσα, ώστε να αναλογεί ένα δένδρο ανά 25 τ.μ. προκηπίου. Όταν μένει υπόλοιπο εμβαδόν προκηπίου πάνω από 12 τ.μ., προστίθεται ένα ακόμα δένδρο. Τα δένδρα αυτά λαμβάνονται υπόψη κατά τον υπολογισμό του αριθμού των δένδρων που επιβάλλεται από την παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου.

4. Κατά τη φύτευση δένδρων η θάμνων κοντά σε κτίρια ή δομικά έργα και ανάλογα με τις ιδιότητες του ριζικού συστήματος των φυτών, πρέπει να λαμβάνονται κατάλληλα μέτρα για την αποφυγή βλάβης αυτών των κτιρίων ή δομικών κατασκευών.

5. Σε περίπτωση ύπαρξης δένδρων ή θάμνων σε γειτονικό οικόπεδο κατά την ανέγερση οικοδομής, ο οικοδομών οφείλει να λάβει τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία του κτιρίου που ανεγείρει από την υγρασία και το ριζικό σύστημα των δένδρων ή θάμνων.

Άρθρο 367

Πεζοδρόμια

(άρθρο 24 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

1. Τα πεζοδρόμια των κοινόχρηστων χώρων κατασκευάζονται, ανακατασκευάζονται, επισκευάζονται και συντηρούνται με σκοπό να διασφαλίζεται η συνεχής, ασφαλής και χωρίς εμπόδια κυκλοφορία των πεζών σε όλη την επιφάνειά τους και η χρήση τους από άτομα με ειδικές ανάγκες, εφόσον επιτρέπεται από τη μορφολογία του εδάφους.

2. Υπόχρεοι:

α. Υπόχρεοι για την κατασκευή, επισκευή και συντήρηση των πεζοδρομίων και των τεχνικών έργων που τα αποτελούν (κράσπεδα, ρείθρα, υπόστρωμα και επίστρωση ή επικάλυψη) είναι οι ιδιοκτήτες των παρόδιων ακινήτων μπροστά στα οποία βρίσκονται.

β. Σε περίπτωση καταστροφής, αχρήστευσης και εκσκαφής από το Δημόσιο ή τον οικείο Ο.Τ.Α. των πεζοδρομίων που υπάρχουν πριν από είκοσι τουλάχιστον χρόνια, στα πλαίσια γενικής ανακατασκευής ή αναδιαρρύθμισης των οδών και πλατειών ώστε να ικανοποιούν καλύτερα τις ανάγκες του οικισμού, η δαπάνη αποκατάστασης, επισκευής ή ανακατασκευής των πεζοδρομίων βαρύνει τους παρόδιους ιδιοκτήτες.

γ. Σε κάθε άλλη περίπτωση καταστροφής ή αχρήστευσης ή εκσκαφής των πεζοδρομίων από την εκτέλεση εργασιών, υπόχρεος για την αποκατάσταση, επισκευή ή ανακατασκευή τους είναι ο φορέας εκτέλεσης των εργασιών αυτών, εκτός αν εκτελούνται αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση αυτού τούτου του παρόδιου ακινήτου, οπότε υπόχρεος είναι απο-κλειστικά ο ιδιοκτήτης του.

δ. Η κατασκευή, ανακατασκευή ή επισκευή των πεζοδρομίων, μπορεί να γίνεται από τον οικείο Ο.Τ.Α. σε βάρος και για λογαριασμό είτε των ιδιοκτητών των παρόδιων ακινήτων είτε φορέων εκτέλεσης έργων εφόσον αυτά δεν έχουν κατασκευασθεί ή επισκευασθεί ακόμα ή δεν έχουν τηρηθεί οι προδιαγραφές που ισχύουν για την κατασκευή ή επισκευή τους.

3. Τρόπος κατασκευής:

α. Προδιαγραφές

Σε κάθε περίπτωση στις προδιαγραφές των πεζοδρομίων καθορίζονται οι διαστάσεις, το είδος κατασκευής και το είδος των υλικών των κρασπέδων, των ρείθρων, του υποστρώματος και της επίστρωσης ή της επικάλυψής τους. Επίσης καθορίζονται το είδος της φυτείας, οι διαστάσεις και τα άλλα στοιχεία των τμημάτων των πεζοδρομίων που διατίθενται για φύτευσή τους.

αα. Τα πεζοδρόμια κατασκευάζονται σύμφωνα με προδιαγραφές που καθορίζονται με απόφαση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Σε οικισμούς που έχουν χαρακτηρισθεί παραδοσιακοί η πιο πάνω απόφαση εκδίδεται με σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε.

ββ. Σε οικισμούς με πληθυσμό πάνω από 20.000 κατοίκους και εφόσον τα πεζοδρόμια αποτελούν σημαντικό στοιχείο διαμόρφωσης των πολεοδομικών ή κυκλοφοριακών συνθηκών οδού, πλατείας ή περιοχής, οι προδιαγραφές κατασκευής στο σύνολο ή σε μέρος τους καθορίζονται με απόφαση του αρμόδιου νομάρχη που εκδίδεται με τήρηση της διαδικασίας του άρθρου 154.

γγ. Σε οικισμούς στους οποίους δεν έχουν καθορισθεί οι πιο πάνω προδιαγραφές τα πεζοδρόμια κατασκευάζονται

σύμφωνα με τις οδηγίες του οικείου δήμου ή κοινότητας που περιλαμβάνονται στην άδεια της παρ. 4.α. του παρόντος άρθρου.

β. Σε κάθε περίπτωση οι επιφάνειες των πεζοδρομίων έχουν αντιολισθηρή διαμόρφωση και είναι προσπελάσιμες από τις αναπηρικές πολυθρόνες, με κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) πλάτους τουλάχιστον 0,80 μ. που κατασκευάζονται σε κατάλληλες θέσεις, εφόσον αυτό επιτρέπεται από τη μορφολογία του εδάφους.

γ. Η κλίση κατά μήκος των πεζοδρομίων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 12%. Για την αποφυγή μεγαλύτερης κλίσης κατασκευάζονται σε κατάλληλες θέσεις βαθμίδες σε όλο το πλάτος του πεζοδρομίου μέγιστου ύψους 0,15 μ.

δ. Βαθμίδες εξυπηρέτησης των κτιρίων:

αα. Έξω από τη ρυμοτομική γραμμή απαγορεύεται να κατασκευάζονται βαθμίδες για την εξυπηρέτηση των κτιρίων. Κατ' εξαίρεση, είναι δυνατή η κατασκευή τους, ύστερα από άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, αν μετά την ανέγερση του κτιρίου έχει μεταβληθεί η υψομετρική στάθμη του δρόμου. Η κατασκευή αυτή πρέπει να εξασφαλίζει την ασφάλεια της κυκλοφορίας των πεζών και των αναπηρικών πολυθρόνων στην επιφάνεια που απομένει. Σε καμιά όμως περίπτωση δεν επιτρέπεται στα πεζοδρόμια η κατασκευή σκαλοπατιών που κατέρχονται προς το κτίριο, για εξυπηρέτησή του, αλλά επιβάλλεται τα σκαλοπάτια αυτά να αρχίζουν 1 μ. μέσα από τη ρυμοτομική γραμμή ή από την οικοδομική γραμμή σε περίπτωση ύπαρξης προκηπίου που είναι σε συνέχεια του πεζοδρομίου και χρησιμοποιείται από το κοινό.

ββ. Οι διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου έχουν εφαρμογή και σε υφιστάμενες κλίμακες ή βαθμίδες κλιμάκων. Κλίμακες ή βαθμίδες κλιμάκων που αντίκεινται στις διατάξεις της παραγράφου αυτής είναι επικίνδυνες από άποψη κυκλοφορίας η δε άρση του κινδύνου γίνεται με εφαρμογή των διατάξεων του κεφαλαίου Γ΄ Μέρους IV ("περί επικινδύνων οικοδομών") από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

ε. Φύτευση δένδρων, θάμνων κ.λ.π.:

αα. Κατά τη διαμόρφωση των πεζοδρομίων για τη φύτευση δένδρων, θάμνων κ.λ.π. οπωσδήποτε αφήνεται ελεύθερη δίοδος, πλάτους τουλάχιστον 0,60 μ. για τη διέλευση των πεζών. Ειδικά σε πεζοδρόμιο πλάτους μεγαλύτερου ή ίσου του 1,50 μ. η ελεύθερη δίοδος πρέπει να έχει πλάτος 0,80 μ. Ο κορμός των δένδρων τοποθετείται τουλάχιστον 0,50 μ. εσώτερα από την ακμή του κρασπέδου.

ββ. Όπου η ρυμοτομική γραμμή συμπίπτει με την οικοδομική ανάλογα με το ριζικό σύστημα των δένδρων πρέπει να λαμβάνονται τα κατάλληλα μέτρα για την αποφυγή βλάβης των κτιρίων και δομικών κατασκευών.

στ. Κάτω από τα πεζοδρόμια απαγορεύεται η κατασκευή ή η τοποθέτηση δεξαμενών για οποιοδήποτε σκοπό (αποθήκευση, συγκέντρωση υγρών κ.λ.π.). Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση εγκαταστάσεων των αρμόδιων φορέων για τη σύνδεση των κτιρίων με τα δίκτυα ηλεκτρισμού, ύδρευσης, αποχέτευσης, τηλεφώνου, φωταερίου ή φυσικού αερίου πόλης, καθώς και σωληνώσεων απορροής στους κοινόχρηστους χώρους των βρόχινων νερών των κτιρίων.

4. Διαδικασίες - Αναλογισμός δαπανών:

α. Για την κατασκευή ή ανακατασκευή καθώς και για την εκσκαφή των πεζοδρομίων απαιτείται άδεια του οικείου δήμου ή της κοινότητας, στην οποία αναφέρονται οι αντίστοιχες προδιαγραφές ή αν δεν υπάρχουν οι σχετικές οδηγίες.

β. Οι δαπάνες κατασκευής, ανακατασκευής, επισκευής ή συντήρησης των πεζοδρομίων που γίνονται από τον οικείο ΟΤΑ ή το Δημόσιο, εισπράττονται από τους παρόδιους ιδιοκτήτες ή τους φορείς εκτέλεσης εργασιών, που είναι υπόχρεοι ανάλογα με την περίπτωση σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κάθε φορά για την είσπραξη των δημόσιων εσόδων.

γ. Στις περιπτώσεις του προηγούμενου εδαφίου η δαπάνη που αναλογεί σε κάθε παρόδιο ακίνητο υπολογίζεται από τον οικείο ΟΤΑ ή το Δημόσιο με βάση το μήκος του προσώπου που έχει στη ρυμοτομική γραμμή και την τιμή του τρέχοντος μέτρου που έχει η σχετική δαπάνη.

δ. Τυχόν ενστάσεις κατά των καταλογιστικών πράξεων υποβάλλονται στην αρχή που τις εξέδωσε, μέσα σε προθεσμία 15 ημερών από την κοινοποίησή τους στους υπόχρεους ιδιοκτήτες. Για τις ενστάσεις αυτές αποφασίζει το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο ύστερα από εισήγηση της τεχνικής υπηρεσίας του ΟΤΑ ή της τεχνικής υπηρεσίας δήμων και κοινοτήτων (ΤΥΔΚ) του νομού αν δεν υπάρχει τεχνική υπηρεσία.

Άρθρο 368

Υποχρέωση υποβολής μελετών υδραυλικών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων

(άρθρο 25 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, απόφ. 52701/31.3/16.5.1997)

1. Σε περίπτωση αίτησης για χορήγηση οικοδομικής άδειας για την ανέγερση νέου κτιρίου ή προσθήκης κατ' επέκταση ή καθ' ύψος υφιστάμενου κτιρίου συνολικού όγκου μεγαλύτερου των 800 κ.μ. ή ανεξάρτητα του όγκου σε περίπτωση κτιρίων με περισσότερους από ένα (1) ορόφους, απαιτείται η υποβολή μελέτης των υδραυλικών εγκαταστάσεων που προβλέπονται για τη λειτουργικότητα του συγκεκριμένου κτιρίου, καθώς και δήλωση επίβλεψης των εργασιών αυτών.

2. Σε περίπτωση αίτησης για χορήγηση οικοδομικής άδειας για την ανέγερση νέου κτιρίου ή προσθήκης κατ' επέκταση ή καθ' ύψος υφιστάμενου κτιρίου συνολικού σ.δ. μεγαλύτερου των 300 τ.μ. και συνολικού όγκου μεγαλύτερου των 1300 κ.μ. και ανεξάρτητα του όγκου σε περίπτωση κτιρίου με περισσότερους από τρεις (3) ορόφους, απαιτείται η υποβολή όλων των μελετών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων που προβλέπονται στο κτίριο, καθώς και δήλωση επίβλεψης των εργασιών αυτών.

3. Στο συνολικό όγκο του κτιρίου δεν προστίθεται ο όγκος των υπόγειων χώρων. Προσμετράται όμως ολόκληρος ο όγκος του ελεύθερου χώρου pilotis, καθώς και των ημιυπαίθριων χώρων του κτιρίου.

4. Για τις περιπτώσεις ειδικών κτιρίων ή για τμήματα κτιρίων με ειδική χρήση απαιτείται η υποβολή και κάθε άλλης μελέτης, η οποία επιβάλλεται από τις ειδικές διατάξεις που διέπουν την ειδική χρήση, καθώς και η σχετική δήλωση επίβλεψης των εργασιών αυτών.

Άρθρο 369

Εσωτερικές υδραυλικές εγκαταστάσεις

(άρθρο 26 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

1. Γενικά:

α. Οι εσωτερικές υδραυλικές εγκαταστάσεις του κτιρί-

ου περιλαμβάνουν τις εγ-καταστάσεις ύδρευσης (δηλαδή τις εγκαταστάσεις διανομής και αποθήκευσης νερού χρήσης, τις εγκαταστάσεις παραγωγής, διανομής και αποθήκευσης ζεστού νερού χρήσης), τις εγκαταστάσεις πυρόσβεσης με νερό ή αφρό χαμηλής διόγκωσης, τις εγκαταστάσεις αποχέτευσης λυμάτων, απόβλητων και ομβρίων ή άλλων καθαρών νερών, καθώς και τις διάφορες συνδέσεις μέσα ή έξω από το κτίριο, που σκοπό έχουν την τροφοδοσία του με νερό ή την απομάκρυνση λυμάτων, αποβλήτων και ομβρίων.

β. Οι εσωτερικές υδραυλικές εγκαταστάσεις κατασκευάζονται με τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζονται συνθήκες υγιεινής, ασφάλειας και άνεσης των ατόμων που χρησιμοποιούν (κατοικούν, εργάζονται ή παρευρίσκονται) τα κτίρια, καθώς και η ορθή και απρόσκοπτη λειτουργία αυτών. Να λαμβάνεται πρόνοια ώστε η δικλείδα γενικής παροχής να είναι προσιτή και σε άτομα με ειδικές ανάγκες, χρήστες αμαξιδίων.

γ. Ο τρόπος κατασκευής των εγκαταστάσεων και η ποιότητα των χρησιμοποιούμενων υλικών, καθώς και οι συστάσεις και οδηγίες καθορίζονται από τους σχετικούς κανονισμούς ή και τις εγκεκριμένες τεχνικές οδηγίες ή εμπειρικά, αν δεν υπάρχουν τα πιο πάνω. Ειδικότερα, για τις εγκαταστάσεις ύδρευσης εφαρμόζονται οι διατάξεις της τεχνικής οδηγίας του ΤΕΕ, (ΤΟΤΕΕ 2411/1986). Για τις εγκαταστάσεις αποχέ-τευσης λυμάτων και ομβρίων εφαρμόζονται οι διατάξεις της ΤΟΤΕΕ 2412/1986 που εγκρίθηκε με την ΕΗ1/0120/7.3.1988 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 177/Β) και για τις εγκαταστάσεις πυρόσβεσης με νερό οι διατάξεις της ΤΟΤΕΕ 2451/1986 που εγκρίθηκε με την ΕΗ1/455/12.11.1987 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 632/Β).

δ. Οι όροι διάθεσης των λυμάτων ή των αποβλήτων καθορίζονται σύμφωνα με την υγειονομική διάταξη ΕΙΒ/221/1965 (ΦΕΚ 138/Β) όπως κάθε φορά ισχύει και των διοικητικών πράξεων που εκδίδονται σύμφωνα με αυτή.

ε. Η ενσωμάτωση στοιχείων της υδραυλικής εγκατάστασης στον φέροντα οργανισμό απαγορεύεται. Ενσωμάτωση αυτών στα μη φέροντα μέρη της οικοδομής πρέπει να αποφεύγεται, στις περιπτώσεις όμως που είναι αναπόφευκτη, επιτρέπεται εφόσον:

αα. Πιθανή βλάβη του κτιρίου ή της υδραυλικής εγκατάστασης από σεισμό ή άλλη αιτία δεν θα επιφέρει αχρηστία στην υδραυλική εγκατάσταση ή βλάβη στην οικοδομή και γενικά η αποκατάσταση των βλαβών να είναι σχετικά εύκολη, σύντομη και οικονομική.

ββ. Δεν δημιουργούνται κακοτεχνίες και αντιαισθητικές κατασκευές.

γγ. Εξασφαλίζονται ελεύθερη συστολή - διαστολή των σωληνώσεων και έντεχνα τελει-ώματα.

δδ. Τα ενσωματούμενα υλικά είναι κατάλληλα σύμφωνα με τις σχετικές προδιαγρα-φές και την τεχνική εμπειρία και δεν αλληλεπιδρούν μεταξύ τους.

Η στήριξη και η διέλευση των στοιχείων των υδραυλικών εγκαταστάσεων επιτρέπεται στα φέροντα και μη τμήματα της οικοδομής, εφόσον έχει γίνει σχετική πρόβλεψη από τη στατική και αντισεισμική μελέτη και εφαρμόζονται οι παραπάνω διατάξεις αα, ββ, γγ, δδ της παρούσας υποπαραγράφου.

Εάν δεν έχει γίνει σχετική πρόβλεψη στη στατική και αντισεισμική μελέτη είναι δυνατό να επιτραπούν διελεύσεις και στηρίξεις σε φέροντα ή μη τμήματα της οικοδομής, εάν δεν ελαττώνεται κάτω απ' τα επιτρεπτά όρια η φέρουσα ικανότητα και αντοχή αυτών, μετά από έγγραφη βεβαίωση του επιβλέποντα τις στατικές εργασίες μηχανικού, εφαρμοζόμενων και πάλι των διατάξεων αα, ββ, γγ, δδ της παρούσας υποπαραγράφου.

στ. Εφόσον οι κλιματολογικές συνθήκες το απαιτούν, οι εσωτερικές υδραυλικές εγκαταστάσεις πρέπει να κατασκευάζονται με τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται επαρκής προστασία από τον παγετό, σε όλα τα τμήματα των εγκαταστάσεων.

ζ. Οι εσωτερικές υδραυλικές εγκατα-στάσεις πρέπει να είναι υπολογισμένες και κατασκευασμένες κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να μη δημιουργείται θόρυβος κατά τη λειτουργία τους ούτε να διευκολύνεται η μετάδοση του θορύβου.

Σε χώρους με ειδικές απαιτήσεις στάθμης θορύβου, πρέπει να λαμβάνονται ειδικά μέτρα (π.χ. στήριξη των σωληνώσεων στην εξωτερική παρειά των τοίχων που περιβάλλουν τους χώρους με παρεμβολή ηχομονωτικού υλικού κ.λ.π.).

2. Εγκαταστάσεις ύδρευσης:

α. Σε κάθε νέο κτίριο ή αυτοτελές τμήμα κτιρίου που μπορεί να χρησιμοποιηθεί έστω και πρόσκαιρα από ανθρώπους, πρέπει να υπάρχει τουλάχιστον ένα σημείο υδροληψίας με καθαρό, δροσερό και πόσιμο νερό, σε επαρκή ποσότητα.

β. Οι εγκαταστάσεις ύδρευσης πρέπει να πληρούν τα αναφερόμενα στις υποπαραγράφους β, γ, ε, στ και ζ της παρ. 1 του παρόντος άρθρου.

γ. Για κάθε νεοανεγειρόμενο ή υφιστάμενο κτίριο ή τμήμα κτιρίου, εφόσον η α-παιτούμενη ποσότητα νερού μπορεί να διατεθεί από δημοτικό ή δημόσιο αγωγό ύδρευσης, η σύνδεση με το δημοτικό ή δημόσιο δίκτυο ή αγωγό ύδρευσης είναι υποχρεωτική.

δ. Όταν δεν υπάρχει δημοτικό ή δημόσιο δίκτυο ύδρευσης ή όταν υπάρχει μεν αλλά οι διατιθέμενες ποσότητες του δικτύου είναι ανεπαρκείς για τις ανάγκες του κτιρίου ή του χώρου, μπορεί να χρησιμοποιηθούν ιδιωτικές πηγές νερού, οι οποίες ελέγχονται περιοδικά για την καταλληλότητα του νερού από την αρμόδια υπηρεσία.

ε. Οποιαδήποτε σύνδεση της εγκατάστασης ύδρευσης κτιρίου, το οποίο τροφοδοτείται από δημόσιο ή δημοτικό αγωγό ύδρευσης, με άλλες πηγές νερού απαγορεύεται. Απαγορεύεται επίσης η διασύνδεση της εγκατάστασης ύδρευσης με οποιαδήποτε άλλη εγκατάσταση νερού (π.χ. πυρόσβεσης).

στ. Η σύνδεση της εγκατάστασης ύδρευσης με τους υδραυλικούς υποδοχείς ή τις συσκευές που τροφοδοτεί πρέπει να γίνεται με τέτοιο τρόπο, ώστε να αποκλείεται η ρύπανση ή η μόλυνση του νερού από τα λύματα ή απόβλητα.

ζ. Εάν σε ένα κτίριο υπάρχουν, εκτός από την εγκατάσταση ύδρευσης που τροφοδο-τείται από δημόσιο ή δημοτικό αγωγό, και άλλες εγκαταστάσεις νερού, όπως π.χ. πυρόσβεσης ή βιομηχανικής επεξεργασίας, οι οποίες τροφοδοτούνται από άλλες πηγές ύδρευσης τότε όλες οι σωληνώσεις και οι λήψεις πόσιμου νερού πρέπει να χαρακτηρίζονται με χρώματα και επιγραφές και οι υπόλοιπες εγκαταστάσεις να φέρουν σε όλες τις λήψεις τους επιγραφές της ακαταλληλό-τητας του νερού για πόσιμη χρήση.

η. Εάν για την τροφοδότηση ενός κτιρίου απαιτείται η

χρήση αντλιών, οι αντλί-ες απαγορεύεται να συνδεθούν απ' ευθείας επί των σωληνώσεων του δημοτικού ή δημόσιου αγωγού ύδρευσης, αλλά πρέπει να αναρροφούν από ανοικτή δεξαμενή, η οποία τροφοδοτείται από το δίκτυο ή αγωγό ύδρευσης.

θ. Οι εγκαταστάσεις ύδρευσης πρέπει να κατασκευάζονται από υλικά που να εξασφαλίζουν απόλυτα συνθήκες υγιεινής και ασφάλειας για τα άτομα που τις χρησιμοποιούν, κατάλληλης αντοχής, στεγανότητας και αντοχής σε διάβρωση, όπως προβλέπουν οι ισχύουσες διατάξεις (κανονισμοί, τεχνικές οδηγίες κ.λ.π.)

3. Εγκαταστάσεις αποχέτευσης λυμάτων ή αποβλήτων:

α. Σε κάθε νέα κατοικία πρέπει να υπάρχει ένας τουλάχιστον χώρος υγιεινής και ένας χώρος ή τμήμα χώρου παρασκευής τροφής (κουζίνα) καθώς και εγκατάσταση ύδρευσης και εγκατάσταση αποχέτευσης λυμάτων. Οι κατ' ελάχιστο απαιτούμενοι υποδοχείς σε κάθε κατοικία είναι: λεκάνη αποχωρητηρίου, νιπτήρας και υποδοχέας γενικής καθαριότητας (λουτήρας ή λεκάνη καταιονιστήρα) σε ενιαίο ή χωριστούς χώρους υγιεινής και ένας νεροχύτης στο χώρο παρασκευής φαγητού.

β. Σε κάθε κτίριο ή χώρο, νέο ή υφιστάμενο, οποιασδήποτε χρήσης, όπου προβλέπεται παραμονή, εργασία ή παρουσία ατόμων, επιβάλλεται η ύπαρξη κατάλληλου πλήθους αποχωρητηρίων και νιπτήρων, καθώς και λοιπών υδραυλικών υποδοχέων, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Εφόσον από τον προορισμό του κτιρίου ή του χώρου προβλέπεται, σε μη σπάνιες περιπτώσεις, η παραμονή των αυτών προσώπων πέραν του 12ωρου ή υπάρχει πιθανότητα τα άτομα του χώρου να εκτεθούν σε υπερβολική θερμότητα ή να μολυνθεί το δέρμα τους από δηλητηριώδεις, βλαπτικές ή ερεθιστικές ουσίες, πρέπει να υπάρχουν και υποδοχείς γενικής σωματικής καθαριότητας (λουτήρας ή λεκάνη καταιονιστήρα), σε κατάλληλο πλήθος και διάταξη.

γ. Σε κάθε κτίριο ή χώρο, όπου προβλέπεται η ύπαρξη σημείου υδροληψίας ή υδραυλικού υποδοχέα οποιουδήποτε είδους, πρέπει να υπάρχει εγκατάσταση αποχέτευσης λυμάτων ή αποβλήτων.

Κατ' εξαίρεση τούτο δεν ισχύει, προκειμένου για πυροσβεστικά σημεία υδροληψίας, για σημεία υδροληψίας δεξαμενής ή δοχείων που χρησιμοποιούνται για αποθήκευση νερού και σε σημεία υδροληψίας που δεν βρίσκονται στο εσωτερικό του κτιρίου, εφόσον ο φυσικός αποδέκτης μπορεί να παραλάβει τις σχετικές ποσότητες νερού και η χρήση του σημείου υδροληψίας δεν δημιουργεί προβλήματα καθαριότητας.

δ. Η εγκατάσταση αποχέτευσης λυμάτων ή αποβλήτων ενός κτιρίου ή ενός χώρου περιλαμβάνει τους υδραυλικούς υποδοχείς (εφόσον υπάρχουν), τα δίκτυα σωληνώσεων, τις οσμοπαγίδες, τα σημεία καθαρισμού, τις διατάξεις αερισμού, δηλαδή εισόδου και κυκλοφορίας αέρα στο σύστημα, τόσο για την προστασία των παγίδων από σιφωνισμό, όσο και για την απομάκρυνση των οσμών και αερίων και τη σύνδεση με το σύστημα διάθεσης λυμάτων ή αποβλήτων μέσω γενικής παγίδας (μηχανοσίφωνα).

ε. Οι εγκαταστάσεις αποχέτευσης λυμάτων ή αποβλήτων πρέπει να πληρούν τα αναφερόμενα στις υποπαραγράφους β, γ.ββ, δ, ε, στ και ζ της παρ. 1 του παρόντος άρθρου.

στ. Οι εγκαταστάσεις αποχέτευσης πρέπει σ' όλη τους την έκταση να είναι στεγανές στις παρουσιαζόμενες εσωτερικές και εξωτερικές πιέσεις ρευστών (υγρών ή αερίων).

ζ. Απαγορεύεται η σύνδεση των εγκαταστάσεων αποχέτευσης λυμάτων ή αποβλήτων με εγκαταστάσεις αποχέτευσης ομβρίων σε οποιοδήποτε σημείο, πλην του παντορροϊκού δημόσιου ή δημοτικού αγωγού αποχέτευσης.

η. Όλοι οι υδραυλικοί υποδοχείς ή τα σημεία αποχέτευσης πρέπει να συνδέονται με το δίκτυο σωληνώσεων μέσω οσμοπαγίδας, χωριστά ή ομαδικά. Κατά τη σχεδίαση και κατασκευή της εγκατάστασης αποχέτευσης πρέπει να ληφθεί μέριμνα, ώστε η υδάτινη σφραγίδα των οσμοπαγίδων να διατηρείται κανονικά κατά τη λειτουργία της εγκατάστασης. Επίσης, πρέπει να ληφθεί μέριμνα, ώστε οι σωληνώσεις και οι οσμοπαγίδες να μπορούν να καθαριστούν εύκολα μέσω ανοιγμάτων ή σημείων καθαρισμού (π.χ. τάπες, φρεάτια κ.λ.π.) και να μην έχουν τυφλά σημεία.

θ. Εγκαταστάσεις αποχέτευσης λυμάτων ή αποβλήτων ή τμήματά τους, που βρίσκονται χαμηλότερα από τη στάθμη υπερύψωσης, πρέπει να προστατεύονται με τρόπο που να αποκλείεται η εισροή των υγρών της στάθμης στην εγκατάσταση.

ι. Οι απολήξεις των κατακόρυφων στηλών ακαθάρτων ή αερισμού πρέπει να είναι σε τέτοιες θέσεις, ώστε να μην αποτελούν κίνδυνο για την υγεία ή ενόχληση και πάντως να μην είναι χαμηλότερα από 1,50 μ. από δάπεδο που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με δάπεδο χώρου κύριας χρήσης του ίδιου κτιρίου.

ια. Απαγορεύεται η σύνδεση του συστήματος αερισμού της εγκατάστασης αποχέτευσης με οποιοδήποτε σύστημα εξαερισμού χώρων.

ιβ. Η εγκατάσταση αποχέτευσης λυμάτων πρέπει να είναι κατασκευασμένη κατά τέτοιο τρόπο, ώστε μεταξύ εξαρτήματος ή συσκευής σημείου υδροληψίας και του σημείου υπερχείλισης υδραυλικών υποδοχέων ή σημείου ή οπής απορροής, να υπάρχει κατάλληλο διάκενο αέρα, όπως ορίζουν οι οικείοι κανονισμοί, και να αποκλείεται η μόλυνση της εγκατάστασης ύδρευσης. Για τον ίδιο λόγο απαγορεύεται η σύνδεση του υδραυλικού υποδοχέα με απολήξεις σωληνώσεων άλλων πλην αποχέτευσης, αερισμού και έκπλυσης. Η στερέωση κρουνών ή σωληνώσεων ύδρευσης επί του υποδοχέα δεν θεωρείται απόληξη σωληνώσεων.

ιγ. Η σύνδεση της εγκατάστασης αποχέτευσης νέου ή υφιστάμενου κτιρίου ή χώρου με δημοτικό ή δημόσιο υπόνομο που να δέχεται ακάθαρτα (λύματα ή απόβλητα) είναι υποχρεωτική, εφόσον ο υπόνομος διέρχεται από το δρόμο που έχει πρόσβαση το κτίριο.

ιδ. Η ποιότητα των λυμάτων ή αποβλήτων που μπορεί να συνδεθούν με υπόνομο καθορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις ή τους κανονισμούς της αρχής που διαχειρίζεται τον υπόνομο. Στην περίπτωση αυτή και μόνο οι διατάξεις ή η εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων αποτελεί μέρος της εγκατά-στασης αποχέτευσης υπό την έννοια του παρόντος άρθρου.

ιε. Σε περίπτωση που υφιστάμενη εγκατάσταση αποχέτευσης συνδεθεί με νεοκατασκευασμένο υπόνομο, οι υφιστάμενοι στεγανοί και απορροφητικοί βόθροι, καθώς και τα μη αναγκαιούντα τμήματα του δικτύου αποχέτευσης πρέπει να αχρηστεύονται ή αποξηλώνονται. Η αχρήστευση γίνεται με πλήρες άδειασμα των βόθρων και με πλήρωσή τους με καθαρές γαίες ή λιθορριπή, σε κάθε όμως περίπτωση θα πρέπει να υπάρχει μια σφραγιστική

στρώση από οπλισμένο σκυρόδεμα που θα εντοπίζει τη θέση των βόθρων. Μελλοντική έδραση κτιρίων επ' αυτών πρέπει να αντιμετωπίζει τους πιθανούς κινδύνους από την ύπαρξη αυτών.

ιστ. Όπου δεν είναι δυνατή η αποχέτευση προς υπόνομο ή όπου ο ειδικός κανονισμός λειτουργίας υπονόμων απαιτεί, επιβάλλεται η κατασκευή στεγανού βόθρου (σηπτικής δεξαμενής). Οι στεγανοί βόθροι ή άλλες κατάλληλες για την καθίζηση των λυμάτων διατάξεις πρέπει:

- να έχουν επαρκή χωρητικότητα και κατάλληλες διαστάσεις, ώστε να είναι κατάλληλοι για τη χρήση που προορίζονται.
- να έχουν στεγανά τοιχώματα, αποκλείοντας διαρροές λυμάτων προς το χώμα και εισροές υπόγειων ή όμβριων υδάτων.
- να έχουν στόμια καθαρισμού και επίσκεψης αεροστεγανά.
- να αερίζονται
- να απέχουν τουλάχιστον 15 μ. από κάθε πηγή νερού και τουλάχιστον 1 μ. από όλα τα όρια του οικοπέδου και τα θεμέλια κτιρίου.

ιζ. Με την επιφύλαξη της προηγούμενης υποπαραγράφου ιστ, επιτρέπεται η διάθεση των λυμάτων στο φυσικό αποδέκτη με σύστημα απορροφητικού βόθρου ή τάφρου, με τις εξής προϋποθέσεις:

- να έχουν υποστεί καθίζηση σε κατάλληλη διάταξη (π.χ. σηπτικός βόθρος).
- οι απορροφητικοί βόθροι ή τάφροι να απέχουν τουλάχιστον 15 μ. από υδραγωγεία και 30 μ. από φρέατα ή πηγές νερού ή τη θάλασσα.
- να απέχουν απόσταση από τα θεμέλια ανάλογα με τη σύσταση του εδάφους τέτοια, ώστε να μην προκαλεί τη διάβρωση του εδάφους θεμελίωσης. Πάντως, η απόσταση αυτή δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 2 μ.

Διάθεση αποβλήτων προς το φυσικό αποδέκτη επιτρέπεται με τις παραπάνω προϋποθέσεις, μόνον εφόσον η ποιότητά τους είναι σύμφωνη με γενικές ή ειδικές υγειονομικές ή άλλες διατάξεις.

ιη. Όλα τα εξαρτήματα, συσκευές, κατασκευές επιτόπου του έργου κ.λ.π. της εγκατάστασης αποχέτευσης λυμάτων ή αποβλήτων πρέπει να είναι από υλικά κατάλληλα για το σκοπό που προορίζονται, με κατάλληλη αντοχή, στεγανότητα, απορροφητικότητα σε νερό, επιφανειακή ταχύτητα και αντοχή σε διάβρωση.

4. Εγκατάσταση αποχέτευσης ομβρίων.

α. Όλες οι επιφάνειες απορροής ομβρίων ή οι επιφάνειες στέγης κτιρίου ή χώρου νέου ή υφιστάμενου ή οικοπέδου ή ανοικτού χώρου, εφόσον προκαλούν ή είναι δυνατό να προκαλέσουν ενόχληση ή συνιστούν κίνδυνο για την υγεία και την ασφάλεια των γειτονικών ιδιοκτησιών ή κοινόχρηστων ή δημόσιων χώρων (π.χ. πεζοδρομίων) με την κατάκλυσή τους με όμβρια νερά πρέπει να διαθέτουν εγκατάσταση αποχέτευσης ομβρίων. Απαγορεύεται η ελεύθερη απορροή ομβρίων από τα δώματα και τους εξώστες.

β. Η εγκατάσταση αποχέτευσης ομβρίων περιλαμβάνει τις διαμορφώσεις και τα στοιχεία συλλογής ομβρίων νερών των κτιρίων, το δίκτυο των οριζόντιων ή κατακόρυφων υδρορροών, τα απαραίτητα σημεία καθαρισμού, τις αμμοπαγίδες και τη σύνδεση με το δημοτικό ή δημόσιο αγωγό ομβρίων ή ακαθάρτων, εφόσον υπάρχει παντορροϊκό σύστημα. Σε περίπτωση παντορροϊκού αγωγού, στο δίκτυο υδρορροών πρέπει να προβλεφθούν οσμοπαγίδες σε κατάλληλες θέσεις, που να μην ευνοούν τη γρήγορη εξάτμιση του νερού της παγίδας.

γ. Εάν δεν υπάρχουν αγωγοί κατάλληλοι για τη διάθεση των ομβρίων, τότε αυτή μπορεί να γίνεται στα ρείθρα των πεζοδρομίων. Σε περίπτωση αδυναμίας διάθεσης των ομβρίων και εκεί, είναι δυνατή η διάθεση των ομβρίων σε απορροφητικό φρέαρ, με τις εξής προϋποθέσεις:

- το φρέαρ να απέχει τουλάχιστον 5 μ. από θεμέλια κτιρίων ή τα όρια του οικοπέδου.
- το φρέαρ να απέχει τουλάχιστον 5 μ. από υδραγωγεία και 10 μ. από φρεάτια ή πηγές νερού.
- τα όμβρια να μην έχουν μολυνθεί με λύματα ή απόβλητα, όπως επίσης να έχουν υπο-στεί καθίζηση φερτών υλών σε κατάλληλες οσμοπαγίδες.

δ. Σε κάθε περίπτωση, επιτρέπεται η συλλογή ομβρίων σε στεγανή δεξαμενή, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις. Η δεξαμενή πρέπει:

- να έχει επαρκή χωρητικότητα σύμφωνα με τις τοπικές συνθήκες.
- να έχει στεγανά τοιχώματα που να αποκλείουν τόσο τη διαρροή των ομβρίων, όσο και κυρίως την εισροή υπόγειων ή άλλων νερών.
- να έχει επαρκή αερισμό και στόμια καθαρισμού και επίσκεψης.
- να απέχει τουλάχιστον 1 μ. από τα όρια του οικοπέδου ή τα θεμέλια κτιρίων και 5 μ. από κάθε πηγή νερού.

5. Εγκαταστάσεις πυρόσβεσης με νερό.

α. Εγκαταστάσεις πυρόσβεσης με νερό νοούνται το σύνολο των διατάξεων και συστημάτων που εγκαθίστανται σε ένα νέο ή υφι-στάμενο κτίριο ή χώρο, ώστε να εξασφαλίζονται τα προβλεπόμενα κατασβεστικά μέσα από τις ισχύουσες διατάξεις σύμφωνα με την παράγραφο 1γ του παρόντος άρθρου και χρησιμοποιούν ως κατασβεστικό μέσο είτε νερό είτε υδατικό διάλυμα διαφόρων ουσιών (π.χ. εγκατάσταση υδροδοτικού δικτύου, εγκατάσταση αυτόματων κεφαλών καταιονισμού (sprinklers), εγκατάσταση αφρού χαμηλής διόγκωσης).

β. Οι εγκαταστάσεις πυρόσβεσης με νερό πρέπει να πληρούν τα αναφερόμενα στις υποπαραγράφους β, γ, ε και στ της παρ. 1 του παρόντος άρθρου.

γ. Η εγκατάσταση πυρόσβεσης είναι ανεξάρτητη από κάθε άλλη εγκατάσταση ύδρευσης και απαγορεύεται η σύνδεση σωληνώσεων της εγκατάστασης πυρόσβεσης με οποιαδήποτε άλλη εγκατάσταση.

δ. Εάν στην περιοχή του κτιρίου υπάρχει δημόσιο ή δημοτικό πυροσβεστικό δίκτυο, που μπορεί να εξασφαλίζει επαρκείς σύμφωνα με τις διατάξεις ποσότητες νερού και με την κατάλληλη πίεση, τότε η εγκατάσταση πυρόσβεσης μπορεί με την έγκριση της πυροσβεστι-κής υπηρεσίας να συνδεθεί με το πυροσβεστικό δίκτυο απευθείας.

Σε κάθε άλλη περίπτωση, η εγκατάσταση πυρόσβεσης τροφοδοτείται από δεξαμενή κατάλληλου όγκου, μέσω αντλιών και ειδικών διατάξεων, που να εξασφαλίζουν απόλυτα την επάρκεια ποσότητας και πίεσης του κατασβεστικού μέσου στα σημεία λήψης.

ε. Επιτρέπεται η χρησιμοποίηση της δεξαμενής ως αποθήκης νερού και για άλλες εγκαταστάσεις, εφόσον:

αα. πληρούνται οι προϋποθέσεις των υποπαραγράφων δ και ε της παρ. 2 του παρόντος άρθρου.

Ββ. Εξασφαλίζεται απόλυτα ανά πάσα στιγμή και υπό όλες τις προϋποθέσεις η ύπαρξη επαρκούς ποσότητας νερού στα πυρο-σβεστικά σημεία, όπως προβλέπουν οι ισχύουσες διατάξεις.

Γγ. Εξασφαλίζεται η υγιεινή ποιότητα του νερού της δεξαμενής.

Στ. η εγκατάσταση πυρόσβεσης πρέπει να κατασκευάζεται, τουλάχιστον κατά το τμήμα της εντός του κτιρίου, από υλικά αφ' ενός πυράντοχα (τουλάχιστον 1 h φωτιάς) και αφ' ετέρου ανθεκτικά στην ποιότητα του νερού που χρησιμοποιεί η εγκατάσταση.

Άρθρο 370

Εγκαταστάσεις θέρμανσης

(άρθρο 27 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

1. Γενικά:

α. Εγκατάσταση θέρμανσης ενός κτιρίου είναι το σύνολο των συσκευών, κατασκευών, μηχανισμών κ.λ.π. που απαιτούνται για την πρόσδοση θερμικής ενέργειας στους διαφόρους χώρους του κτιρίου, με σκοπό να καλύψει τις θερμικές απώλειες προς το περιβάλλον και να διατηρήσει τη θερμοκρασία των χώρων του κτιρίου στα επιθυμητά επίπεδα άνεσης.

β. Οι εγκαταστάσεις θέρμανσης κατατάσσονται σε κατηγορίες, ανάλογα με διάφορα κριτήρια.

Με κριτήριο:

αα. τη θέση της πηγής παροχής θερμικής ενέργειας μέσα σε ένα κτίριο, έχουμε:

ααα. τοπικές θερμάνσεις

βββ. κεντρικές θερμάνσεις

γγγ. περιφερειακές θερμάνσεις πόλης (τηλεθερμάνσεις).

ββ. την πηγή παροχής θερμικής ενέργειας, έχουμε:

ααα. θερμάνσεις με στερεά καύσιμα

βββ. θερμάνσεις με υγρά καύσιμα

γγγ. θερμάνσεις με αέρια καύσιμα

δδδ. θερμάνσεις με ηλεκτρική ενέργεια

εεε. θερμάνσεις με αντλία θερμότητας

ζζζ. θερμάνσεις με ηλιακή ενέργεια

γγ. το φορέα της θερμικής ενέργειας έχουμε:

ααα. θερμάνσεις με νερό (θερμό και υπέρθερμο).

βββ. θερμάνσεις με ατμό (χαμηλής και ψηλής πίεσης).

γγγ. θερμάνσεις με αέρα

δδ. τον τρόπο μετάδοσης της θερμικής ενέργειας στο χώρο έχουμε:

ααα. θερμάνσεις με ακτινοβολία θερμότητας

βββ. θερμάνσεις με μεταβίβαση θερμότητας

γγγ. συνδυασμό των δύο παραπάνω.

γ. Ανεξάρτητα από το σύστημα θέρμανσης που θα επιλεγεί για να καλύψει τις ανάγκες των χώρων κτιρίου, όλη η εγκατάσταση θέρμανσης θα πρέπει να υπολογίζεται, κατασκευάζεται και λειτουργεί με τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται:

αα. η ασφάλεια των ατόμων που τη χρησιμοποιούν, καθώς και η ασφάλεια του κτιρίου και των γειτονικών ιδιοκτησιών, όπου είναι εγκατεστημένη.

ββ. η άνεση των χρηστών της εγκατάστασης.

γγ. η επάρκεια και η ορθή και απρόσκοπτη λειτουργία της εγκατάστασης, σε συνδυασμό με την ελαχιστοποίηση του κόστους λειτουργίας της.

δδ. κατά το δυνατό, η αυτόματη λειτουργία της και να λαμβάνονται τα απαραίτητα κάθε φορά μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας.

Το σύστημα παροχής θερμότητας υπολογίζεται με βάση τις ολικές θερμικές απώλειες του κτιρίου. Ο υπολογισμός των θερμικών απωλειών του κτιρίου γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό θερμομόνωσης (π.δ. 1.6.1979 ΦΕΚ 362Δ) όπως εκάστοτε ισχύει.

δ. Τα υλικά, οι συσκευές ή εξαρτήματα και οι αυτοματισμοί που χρησιμοποιούνται για την κατασκευή της εγκατάστασης της θέρμανσης θα πρέπει να είναι κατάλληλα για τη χρήση που προορίζονται, άριστης ποιότητας και εφοδιασμένα με αντίστοιχη έγκριση καταλληλότητας. Ο τρόπος κατασκευής των εγκαταστάσεων και η ποιότητα των υλικών, καθώς και συστάσεις και οδηγίες καθορίζονται από τις εγκεκριμένες τεχνικές οδηγίες.

ε. Η ενσωμάτωση στοιχείων της εγκατάστασης θέρμανσης στο φέροντα οργανισμό απαγορεύεται. Ενσωμάτωση αυτών στα μη φέροντα μέρη της οικοδομής πρέπει να αποφεύγεται, στις περιπτώσεις όμως που είναι αναπόφευκτη, επιτρέπεται εφόσον:

αα. πιθανή βλάβη του κτιρίου ή της εγκατάστασης θέρμανσης από σεισμό ή άλλη αιτία δεν θα επιφέρει αχρηστία στην εγκατάσταση θέρμανσης ή βλάβη στην οικοδομή και γενικά η αποκατάσταση των βλαβών να είναι σχετικά εύκολη, σύντομη και οικονομική.

ββ. δεν δημιουργούνται κακοτεχνίες και αντιαισθητικές κατασκευές.

γγ. εξασφαλίζονται ελεύθερη συστολή - διαστολή των σωληνώσεων και έντεχνα τελει-ώματα.

δδ. τα ενσωματωμένα υλικά είναι κατάλληλα σύμφωνα με τις σχετικές προδιαγραφές και την τεχνική εμπειρία και δεν αλληλεπιδρούν μεταξύ τους.

Η στήριξη και η διέλευση των στοιχείων των εγκαταστάσεων θέρμανσης επιτρέπεται στα φέροντα και μη τμήματα της οικοδομής, εφόσον έχει γίνει σχετική πρόβλεψη από τη στατική και αντισεισμική μελέτη και εφαρμόζονται οι παραπάνω διατάξεις αα, ββ, γγ, δδ της παρούσας υποπαραγράφου.

Εάν δεν έχει γίνει σχετική πρόβλεψη στην στατική και αντισεισμική μελέτη είναι δυνατόν να επιτραπούν διελεύσεις και στηρίξεις σε φέροντα ή μη τμήματα της οικοδομής, εάν δεν ελαττώνεται κάτω από τα επιτρεπτά όρια η φέρουσα ικανότητα και αντοχή αυτών, μετά από έγγραφη βεβαίωση του επιβλέποντα τις στατικές εργασίες μηχανικού, εφαρμοζομένων και πάλι των διατάξεων αα, ββ, γγ, δδ της παρούσας υποπαραγράφου.

στ. Εφόσον οι κλιματολογικές συνθήκες το απαιτούν, η εγκατάσταση θέρμανσης πρέπει να κατασκευάζεται με τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται επαρκής προστασία από τον παγετό, για όλα τα τμήματα της εγκατάστασης.

ζ. Η εγκατάσταση πρέπει να είναι υπολογισμένη και κατασκευασμένη κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να μη δημιουργείται θόρυβος κατά τη λειτουργία ούτε να διευκολύνεται η μετάδοση του θορύβου. Σε χώρους με ειδικές απαιτήσεις στάθμης θορύβου, πρέπει να λαμβάνονται ειδικά μέτρα. Επίσης μέτρα πρέπει να λαμβάνονται και σε χώρους με πηγές θορύβου (π.χ. λεβητοστάσια), ώστε να μη δημιουργείται ενόχληση σε παρακείμενους χώρους.

2. Εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης:

α. Εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης ενός κτιρίου ή τμήματός του είναι το σύνολο των συσκευών, κατασκευών, μηχανισμών κ.λ.π. που παραλαμβάνουν θερμική ενέργεια από μια πηγή μέσω ενός φορέα μεταφοράς θερμότητας (θερμαντικού μέσου) και την κατανέμουν στους διάφορους χώρους του κτιρίου ή τμήματός του, προκειμένου να καλύψουν τις θερμικές απώλειες αυτών και να διατηρήσουν τη θερμοκρασία τους σε επιθυμητά επίπεδα.

β. Η εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης περιλαμβάνει το σύστημα παραγωγής του θερμαντικού μέσου, το σύστημα διανομής και μεταφοράς του θερμαντικού μέσου, το σύστημα μετάδοσης της θερμότητας στο χώρο και το σύστημα ελέγχου και αυτοματισμού της εγκατάστασης. Η εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης υπολογίζεται και κατασκευάζεται με τρόπο, ώστε να εξασφαλίζει την επιθυμητή θερμοκρασιακή άνεση στους επιμέρους χώρους του κτιρίου, την ασφάλεια των χρηστών και την οικονομική και απρόσκοπτη λειτουργία της. Για τον υπολογισμό της εγκατάστασης κεντρικής θέρμανσης των κτιρίων εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στα γενικά περί εγκαταστάσεων θέρμανσης.

γ. Οι εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης πρέπει να πληρούν τα αναφερόμενα στις υποπαραγράφους γ, δ, ε, στ και ζ της παρ. 1 του παρόντος άρθρου. Ειδικότερα για τις κεντρικές θερμάνσεις εφαρμόζονται:

- οι διατάξεις της ΤΟΤΕΕ 2421/1986, μέρος 1 δίκτυα που εγκρίθηκε με την ΕΗΙ/596/22.1.1988 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 67/Β) και μέρος 2 λεβητοστάσια (ΦΕΚ 177/Β/1988)
- τα πρότυπα: ΕΛΟΤ 234 (βαθμός απόδοσης λεβήτων)
  ΕΛΟΤ 352 (εξοπλισμός ασφάλειας)
  ΕΛΟΤ 810 (εγκατάσταση ασφάλειας)
- η απόφαση 30322/1170/1983 (ΦΕΚ 364/Β) του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "Σύσταση Κλιμακίων Ελέγχου Ποιότητας Περι-βάλλοντος - ΚΕΠΠΕ Κεντρικής Θέρμανσης" καθώς και
- η 54678/1986 (ΦΕΚ 938/Β) κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας "Ρύθμιση θεμάτων σχετικών με τις σταθερές εστίες καύσης για τη θέρμανση κτιρίων και νερού" ή άλλες διατάξεις που τροποποιούν τα παραπάνω.

δ. Το σύστημα παραγωγής του θερμαντικού μέσου μιας εγκατάστασης κεντρικής θέρμανσης περιλαμβάνει όλες τις απαραίτητες συσκευές, διατάξεις, κατασκευές, μηχανισμούς κ.λ.π. που είναι απαραίτητες για την ανύψωση της θερμοκρασίας του θερμαντικού μέσου (θέρμανσή του). Η θέρμανση του μέσου μπορεί να γίνει είτε με άμεσο τρόπο με απευθείας πρόσδοση ενέργειας στο θερμαντικό μέσο, που προέρχεται από καύση σε εστία μιας καύσιμης ύλης από ηλεκτρική ενέργεια κ.λ.π., είτε με έμμεσο τρόπο, δηλαδή τη θέρμανσή του με ένα άλλο θερμαντικό μέσο ψηλότερης θερμοκρασίας (νερό, ατμό κ.λ.π.)

αα. Λεβητοστάσια:

ααα. Εάν σε ένα κτίριο ή χώρο υπάρχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης με συνολική θερμική ισχύ 45 KW και άνω και το θερμαντικό μέσο θερμαίνεται απευθείας (άμεσα), τότε το συγκρότημα παραγωγής του θερμαντικού μέσου πρέπει να τοποθετείται σε ιδιαίτερο χώρο, καλούμενο λεβητοστάσιο. Στο λεβητοστάσιο τοποθετούνται ένας ή περισσότεροι λέβητες παραγωγής θερμού νερού (θερμοκρασίας μέχρι 110ο C) ή ατμού πίεσης μέχρι 0,5 BAR ή θερμού αέρα (αερολέβητες) ή ατμογεννήτριες συνολικής θερμικής ισχύος 25 KW και άνω και τα στοιχεία διανομής (προσαγωγής και επιστροφής) του θερμαντικού μέσου, το σύστημα προσαγωγής καυσίμου ή παροχής ηλεκτρικής ενέργειας και το σύστημα απαγωγής των καυσαερίων.

βββ. Η θέση του λεβητοστασίου στο κτίριο προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τη θέση της καπνοδόχου, με τη δυνατότητα προσαγωγής των καυσίμων, τη δυνατότητα αερισμού του χώρου του λεβητοστασίου και με την κατάλληλη διάταξη των απαιτούμενων σωληνώσεων και την ανάγκη προστασίας του κτιρίου από τους θορύβους που προκαλούνται στο χώρο λεβητοστασίου.

Απαγορεύεται το λεβητοστάσιο να έχει οποιοδήποτε άνοιγμα προς κλιμακοστάσιο (άνοιγμα κουφώματος, αεραγωγό, γρίλιες κ.λ.π.). Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται πόρτα, που είναι αναγκαία για την πρόσβαση προς αυτό, εφόσον έχει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- Είναι στο σύνολό της σιδερένια και όπου έχει λαμαρίνα το πάχος της είναι 1,5 χλστ.
- Δεν έχει γρίλιες ή οποιοδήποτε άλλο άνοιγμα.
- Εφάπτεται σε πατούρες της κάσας σε πλάτος τουλάχιστον 25 χλστ.
- Έχει μηχανισμό επαναφοράς στην κλειστή θέση.

Εναλλακτικά, η πόρτα αυτή αρκεί να έχει δείκτη πυραντίστασης τουλάχιστον μισής ώρας, όπως προκύπτει από πιστοποιητικό αναγνωρισμένου εργαστηρίου.

γγγ. Το μέγεθος του λεβητοστασίου προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τον αριθμό και τις διαστάσεις των λεβήτων που θα εγκατασταθούν σ' αυτό. Κατά τον προσδιορισμό του μεγέθους του λεβητοστασίου, πρέπει να λαμβάνεται πρόνοια, ώστε να υπάρχει και ο αναγκαίος ελεύθερος χώρος για τη λειτουργία και τη συντήρηση των λεβήτων, χωρίς απαίτηση ανακατασκευής τοίχων ή ανοιγμάτων.

Η διάταξη των λεβήτων μέσα στο λεβητοστάσιο πρέπει να είναι τέτοια, ώστε για κάθε λέβητα να εξασφαλίζονται τα εξής:

- Η οριζόντια απόσταση μεταξύ της πλευράς του λέβητα που είναι το άνοιγμα της εστίας και του απέναντι τοίχου του λεβητοστασίου πρέπει να είναι ίση με το μήκος του λέβητα συν 1 μ., αλλά τουλάχιστο 1,50 μ. στο σύνολο, για λέβητες μέχρι 300 KW, και τουλάχιστο 2 μ., για λέβητες πάνω από 300 KW.
- Η οριζόντια απόσταση μεταξύ της πλευράς του λέβητα που βρίσκεται η έξοδος των καυσαερίων και του απέναντι τοίχου του λεβητοστασίου ή της απέναντι πλευράς της καπνοδόχου πρέπει να είναι ίση με το μισό της απόστασης, όπως αυτή ορίζεται προηγουμένως. Εφόσον υπάρχουν δύο ή περισσότεροι αγωγοί καυσαερίων, η απόσταση αυτή αυξάνει ανάλογα με τον αριθμό τους. Σε περίπτωση που παρεμβάλλεται κάποια συσκευή μεταξύ της εξόδου των καυσαερίων από το λέβητα και της καπνοδόχου (π.χ. καπνοσυλλέκτης), θα πρέπει να υπάρχει ελεύθερη απόσταση γύρω από αυτή τουλάχιστον 0,60 μ.
- Η οριζόντια απόσταση μεταξύ των άλλων πλευρών του λέβητα και των τοίχων του λεβητοστασίου πρέπει να είναι τουλάχιστο 0,60 μ. Το ίδιο μέγεθος (0,60 μ.) ισχύει και για τη μεταξύ δύο λεβήτων απόσταση.
- Το ελεύθερο ύψος του λεβητοστασίου, μεταξύ δαπέδου και οροφής ή μεταξύ δαπέδου και κάτω παρειάς τυχόν υπάρχουσας δοκού, πρέπει να είναι τουλάχιστον:

(ι) 2,20 μ. για λέβητες ολικής εγκατεστημένης θερμικής ισχύος μέχρι 70 KW.

(ιι) 2,40 μ. για λέβητες θερμικής ισχύος από 70 KW έως 230 KW.

(ιιι) 3 μ. για λέβητες θερμικής ισχύος άνω των 230 KW.

Τα παραπάνω ελάχιστα όρια προκειμένου περί αερολεβήτων προσαυξάνονται κατά 0,50 μ.

Τα παραπάνω ελάχιστα απαιτούμενα ελεύθερα ύψη αυξάνονται για να εξασφαλίσουν ελεύθερο ύψος μεταξύ

του λέβητα και της οροφής 0,80 μ. ή μεταξύ απαραίτητων σωληνώσεων και οροφής 0,50 μ.

δδδ. Το λεβητοστάσιο πρέπει κατά το δυνατό να εξαερίζεται ομοιόμορφα. Απαγορεύεται η ύπαρξη τεχνητού αερισμού του λεβητοστασίου.

- Για τον αερισμό λεβητοστασίου πρέπει να υπάρχουν δύο ανοίγματα επικοινωνίας με το ύπαιθρο, κατ' ευθείαν ή μέσω σηράγγων: το ένα για την προσαγωγή του αέρα (αερισμός) και το άλλο για την απαγωγή του αέρα (εξαερισμός).

- Το άνοιγμα προσαγωγής αέρα πρέπει να βρίσκεται κοντά στο δάπεδο του λεβητοστασίου. Η ελεύθερη διατομή του, στην περίπτωση που χρησιμοποιούνται υγρά ή στερεά καύσιμα, πρέπει να είναι τουλάχιστο ίση με το 50 % της ελεύθερης διατομής της καπνοδόχου του λεβητοστασίου.

- Στην περίπτωση χρήσης αερίων καυσίμων, η ελεύθερη διατομή του ανοίγματος υπολογίζεται σε 6 τ.εκ. ανά 1 KW εγκατάστασης θερμικής ισχύος, αλλά όχι μικρότερη από 300 τ.εκ. Το άνοιγμα απαγωγής, ανεξάρτητα από το είδος του καυσίμου, πρέπει να έχει ελεύθερη διατομή τουλάχιστον ίση με το 25 % της ελεύθερης διατομής της καπνοδόχου του λεβητοστασίου και όχι μικρότερη από 200 τ.εκ. Για την περίπτωση χρήσης αερίων καυσίμων τα ανοίγματα προσαγωγής και απαγωγής πρέπει να βρίσκονται στην ίδια πλευρά και σε εξωτερικό τοίχο.

- Η έξοδος των ανοιγμάτων αερισμού, εξαερισμού ή των σηράγγων πρέπει να απέχει τουλάχιστο 0,50 μ. από οποιοδήποτε άνοιγμα άλλων χώρων παραμονής κοινού. Όταν χρησιμοποιούνται σήραγγες, πρέπει να έχουν διατομή κατά 150 % μεγαλύτερη της διατομής του ανοίγματος και στάθμη πυθμένα 0,30 μ. κάτω από το άνοιγμα αερισμού, ώστε να είναι δυνατός ο καθαρισμός της σήραγγας.

- Ανοίγματα παρά το ύπαιθρο που βρίσκονται κοντά σε χώρους με κυκλοφορία και χαμηλότερα από 2 μ. από το κατάστρωμα πρέπει να προστατεύονται με ανθεκτικά κιγκλιδώματα.

- Για την περίπτωση χώρων που υπάρχουν λέβητες συνολικής ισχύος κάτω των 25 KW, τα παραπάνω δεν είναι μεν υποχρεωτικά, συνιστάται όμως να εφαρμόζονται κατά το δυνατό.

εεε. Τα λεβητοστάσια και οι χώροι που συνδέονται με την εγκατάσταση θέρμανσης πρέπει να αποτελούν σαφώς ξεχωριστό χώρο εντός ή εκτός του υπόλοιπου οικοδομικού όγκου και να περιβάλλονται από τοίχους.

- Η επικοινωνία του λεβητοστασίου με το κτίριο πρέπει να γίνεται με διάδρομο ή άλλο χώρο μικρής κυκλοφορίας ατόμων μη κατοικήσιμο.

- Το λεβητοστάσιο δεν πρέπει να επικοινωνεί άμεσα με χώρους διαρκούς παραμονής ανθρώπων.

- Οι πλευρικοί τοίχοι, το δάπεδο και η οροφή του λεβητοστασίου πρέπει να κατασκευάζονται από υλικά άκαυστα και ανθεκτικά σε υψηλές θερμοκρασίες. Κατά την επίχριση των τοίχων αυτών, λαμβάνεται μέριμνα για το κλείσιμο των πόρων, ώστε να εξασφαλίζουν αεροστεγανότητα.

- Η χρήση υλικών για διάφορες συμπληρωματικές εργασίες (π.χ. ηχομόνωση), επιτρέπεται, εφόσον τα υλικά αυτά είναι άκαυστα.

- Το δάπεδο του λεβητοστασίου πρέπει να έχει λεία, μη απορροφητική επιφάνεια. Οι δίοδοι των σωληνώσεων από το λεβητοστάσιο δια μέσου τοίχων, οροφής ή δαπέδων πρέπει να είναι αεροστεγώς κατασκευασμένες, ώστε να μην υπάρχει διαρροή αερίων σε άλλους χώρους.

- Στο λεβητοστάσιο πρέπει να υπάρχει παροχή ψυχρού νερού.

- Το λεβητοστάσιο πρέπει να έχει αποχέτευση δαπέδου. Η σύνδεση του συστήματος αποχέτευσης του λεβητοστασίου με τον κεντρικό αποχετευτικό αγωγό πρέπει να γίνει σύμφωνα με τους ισχύοντες σχετικούς κανονισμούς και με τρόπο, ώστε να αποκλείεται διαρ-ροή καυσίμου στο δίκτυο αποχέτευσης του κτιρίου.

- Το λεβητοστάσιο πρέπει να είναι εφοδιασμένο με όλα τα απαραίτητα μέσα πυρανίχνευσης και πυροπροστασίας, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις.

ζζζ. Οι πόρτες του λεβητοστασίου πρέπει να είναι μεταλλικές, να ανοίγουν προς τα έξω, να έχουν μηχανισμό επαναφοράς στην κλειστή θέση και να κλειδώνουν ασφαλώς. Κλειδί της πόρτας του λεβητοστασίου θα βρίσκεται μόνιμα κοντά στην πόρτα. Το λεβητοστάσιο πρέπει να έχει τουλάχιστο ένα άνοιγμα που να βλέπει κατ' ευθείαν ή μέσω σήραγγας στον περιβάλλοντα χώρο. Η καθαρή επιφάνεια του ανοίγματος, πρέπει να είναι ίση με το 1/12 της επιφάνειας του χώρου του λεβητοστασίου. Λεβητοστάσια συνολικής θερμικής ισχύος πάνω από 300 KW πρέπει να έχουν δύο εξόδους και, εάν είναι δυνατό, η μία απέναντι στην άλλη. Η μία εκ των εξόδων πρέπει να οδηγεί στον περιβάλλοντα χώρο κατ' ευθείαν ή μέσω σήραγγας ικανών διαστάσεων, για την εύκολη και ασφαλή διέλευση ανθρώπων. Σαν έξοδος μπορεί να θεωρηθεί και το παραπάνω άνοιγμα, αν έχει κατάλληλες διαστάσεις και φέρει μέσα και έξω κατάλληλη μόνιμη εγκατάσταση (π.χ. μεταλλικές βαθμίδες) για τη διέλευση ανθρώπων.

ββ. Καπνοδόχος:

ααα. Θεωρείται το σύνολο των δομικών ή άλλων στοιχείων που εξασφαλίζουν την απαγωγή των καυσαερίων στον αέρα.

βββ. Κάθε λέβητας πρέπει να έχει ιδιαίτερη καπνοδόχο. Επιτρέπεται η σύνδεση περισσότερων λεβήτων στην ίδια καπνοδόχο, εάν η απαγωγή των καυσαερίων γίνεται με μηχανικά μέσα. Στην περίπτωση χρήσης αερίων καυσίμων, επιτρέπεται η σύνδεση δύο ή περισσότερων λεβήτων στην ίδια καπνοδόχο. Η καπνοδόχος πρέπει να κατασκευάζεται από ανθεκτικά και άκαυστα υλικά και να έχει δείκτη πυραντίστασης όχι μικρότερο από δύο ώρες. Η καπνοδόχος πρέπει να στηρίζεται με ασφάλεια σε όλη τη διαδρομή της πάνω σε τοίχο, δάπεδο ή στο έδαφος.

γγγ. Η κατασκευή της καπνοδόχου πρέπει να είναι τέτοια, ώστε να εξασφαλίζεται:

- Η ομαλή ροή καυσαερίων σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας.

- Η στεγανότητα των τοιχωμάτων, ώστε να μη διαφεύγουν αέρια.

- Η αντοχή στα φορτία που δέχεται.

- Η αντοχή σε συνθήκες που δημιουργούνται από τυχόν ανάφλεξη αποθέσεων στο εσωτερικό των καπνοδόχων.

- Η αντοχή τους σε χημικές προσβολές που προκαλούνται από τα προϊόντα της καύσης.

- Η θερμική μόνωση, ώστε η θερμοκρασία εξωτερικής επιφάνειας να είναι κάτω των 50ο βαθμών C στη βάση της καπνοδόχου, ανεξάρτητα αν αυτή είναι προσιτή ή όχι.

δδδ. Τα εσωτερικά τοιχώματα της καπνοδόχου πρέπει να είναι λεία χωρίς ρωγμές και διαβρώσεις. Σε εσωτερικές καπνοδόχους πρέπει να εξασφαλίζεται η ελεύθερη διαστολή αυτής. Η καπνοδόχος πρέπει να βρίσκεται κατά το δυνατό στο εσωτερικό του κτιρίου και να εξέρχεται στο

υψηλότερο σημείο αυτού. Στη διαδρομή της καπνοδόχου πρέπει να αποφεύγονται οι καμπές. Η σύνδεση του οριζόντιου τμήματος της καπνοδόχου με το κατακόρυφο τμήμα της πρέπει να γίνεται υπό γωνία τουλάχιστο 100 μοι-ρών. Η ελεύθερη διατομή της καπνοδόχου πρέπει να είναι κατά το δυνατό ή κυκλική ή ορθογωνική και να διατηρείται σταθερή καθ' όλη τη διαδρομή της. Απαγορεύεται για οποιοδήποτε λόγο μεταβολή της διατομής της καπνοδόχου. Σε ορθογωνικές διατομές καπνοδόχων η σχέση πλευρών πρέπει να είναι το πολύ 1/1,5. Ο υπολογισμός της διατομής καπνοδόχου γίνεται σύμφωνα με το αντίστοιχο πρότυπο ΕΛΟΤ 447.

εεε. Η καπνοδόχος πρέπει να καταλήγει τουλάχιστον 1 μ. από το σημείο εξόδου της, 0,70 μ. από οποιαδήποτε ακμή κτιρίου που βρίσκεται σε ακτίνα μικρότερη των 3 μ. από αυτή και 1,50 μ. από καυστά υλικά. Σε περίπτωση που υπάρχουν ανοίγματα που βρίσκο-νται ψηλότερα από την απόληξη της καπνοδόχου και σε οριζόντια απόσταση μικρότερη των 10 μ. από αυτήν και η αρμόδια αρχή διαπιστώσει ενόχληση από την εκπομπή καυσαερίων, μπορεί να επιβάλει την ανύψωση της καπνοδόχου ή να διατάξει άλλα μέτρα για τον περιορισμό της ενόχλησης σε ανεκτά όρια.

ζζζ. Για κάθε καπνοδόχο προβλέπεται άνοιγμα καθαρισμού στη βάση της που να κλείνει ερμητικά. Προ του ανοίγματος αυτού πρέπει να υπάρχει ελεύθερος χώρος τουλάχιστον 1 τ.μ. Σε περίπτωση που υπάρχει οριζόντιο τμήμα της καπνοδόχου κάτω από το έδαφος, πρέπει να ληφθεί ειδική πρόνοια, ώστε να παραμένει αυτό ξηρό και απρόσβλητο από τυχόν διαρροές υπόγειων ή βρόχινων νερών. Στο τμήμα αυτό της καπνοδόχου πρέπει να υπάρχουν ειδικά ανοίγματα επιθεώρησης και καθαρισμού που να κλείνουν στεγανά με χυτοσιδηρά καλύμματα.

ηηη. Καπναγωγός είναι η διάταξη που συνδέει το λέβητα με την καπνοδόχο. Ο καπναγωγός πρέπει να είναι θερμικά μονωμένος. Μπορεί να κατασκευαστεί από τούβλα κτιστός, από τσιμέντο ή από χαλυβδοελάσματα πάχους τουλάχιστο 3 χλστ. για καπναγωγό διατομής μεγαλύτερης των 500 τ.εκ. Εάν μεταξύ του λέβητα και της καπνοδόχου δεν παρεμβάλλεται καπνοσυλλέκτης, πρέπει:

- να ανέρχεται με κλίση 15 % τουλάχιστο εάν είναι μεταλλικός.
- να έχει διατομή κατά 20 % μεγαλύτερη της διατομής της αντίστοιχης καπνοδόχου και να ανέρχεται με κλίση 1 % τουλάχιστο αν είναι κτιστός.

Σε περίπτωση χρήσης ελαφρού πετρελαίου (diesel) στις εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης, απαγορεύεται η εγκατάσταση ειδικών συσκευών συγκράτησης αιθάλης (καπνοσυλλέκτες).

θθθ. Για λέβητες θερμικής ισχύος κάτω των 25 KW, όταν τοποθετούνται μέσα στις κατοικίες, εφαρμόζονται οι διατάξεις της ΤΟΤΕΕ 2421/1986 μέρος 2ο. Για την περίπτωση χρήσης μεταλλικών σωλήνων (μπουριά) για την απαγωγή καυσαερίων, η κατασκευαστική διαμόρφωση του τελικού τμήματος της καπνοδόχου που βρίσκεται έξω από το κτίριο πρέπει να είναι τέτοια, ώστε:

- να υπάρχει κατάλληλη υψομετρική διαφορά για να εξασφαλίζεται ο απαιτούμενος ελκυσμός (ελάχιστη απόσταση του σημείου εξόδου των καυσαερίων από το λέβητα 1,50 μ.)
- το εξωτερικό οριζόντιο τμήμα έχει το κατά το δυνατό ελάχιστο μήκος και σταματά από εξωτερικό τοίχο σε απόσταση μικρότερη από το τριπλάσιο της διαμέτρου του σωλήνα.
- το τελικό σημείο εξόδου των καυσαερίων είναι προστατευμένο με ειδικό εξάρτημα. Σε περίπτωση που υπάρχουν ανοίγματα που βρίσκονται ψηλότερα από την απόληξη της καπνοδόχου και σε οριζόντια απόσταση μικρότερη των 6 μ. από αυτήν και η αρμόδια αρχή διαπιστώσει ενόχληση από την εκπομπή καυσαερίων, μπορεί να επιβάλει την ανύψωση ή να διατάξει άλλα μέτρα για τον περιορι-σμό της ενόχλησης σε ανεκτά όρια.

γγ. Αποθήκευση καυσίμων:

ααα. Για την αποθήκευση υγρών ή στερεών καυσίμων και για συνολική εγκατεστημένη θερμική ισχύ πάνω από 150 KW απαιτείται η κατασκευή ιδιαίτερου χώρου αποθήκευσης καυσίμων στο κτίριο. Ο χώρος αποθήκευσης καυσίμων πρέπει να χωρίζεται από το λεβητοστάσιο ή άλλο διπλανό χώρο με τοίχο από άκαυστα υλικά. Ειδικά για την περίπτωση αποθήκευσης πετρελαίου, ο τοίχος αυτός πρέπει να είναι στεγανός και ανθεκτικός στη φωτιά. Ο τοίχος αυτός αρκεί να είναι κατασκευασμένος είτε από οπλισμένο σκυρόδεμα είτε από δρομική πλινθοδομή εκατέρωθεν επιχρισμένη είτε από μπατική πλινθοδομή χωρίς διαμπερείς οπές. Εναλλακτικά, μπορεί ο τοίχος αυτός να είναι οποιασδήποτε άλλης κατασκευής, εφόσον αποδεδειγμένα έχει δείκτη πυραντίστασης τουλάχιστο μίας ώρας. Ο χώρος αποθήκευσης πρέπει να επικοινωνεί με τους άλλους χώρους μέσω μεταλλικής πόρτας. Ο τεχνητός φωτισμός του χώρου επιτρέπεται μόνο με ηλεκτρικούς λαμπτήρες. Ο χώρος αποθήκευσης καυσίμων πρέπει να αερίζεται μέσω μόνιμου ανοίγματος προς το ύπαιθρο (κατ' ευθείαν ή μέσω σήραγγας). Η καθαρή επιφάνεια του ανοίγματος πρέπει να είναι ίση τουλάχιστο με το 1/12 της επιφάνειας του χώρου της αποθήκης.

βββ. Σε περίπτωση αποθήκευσης μαζί στερεών και υγρών καυσίμων πρέπει να λαμβάνεται πρόνοια, ώστε το τυχόν διαρρέον πετρέλαιο να μην έρχεται σε επαφή με τα στερεά καύσιμα.

γγγ. Απαγορεύεται η αποθήκευση υγρών καυσίμων σε διαδρόμους, εισόδους, κλιμακοστάσια και κάτω από αυτά, κατοικούμενους ορόφους, χώρους εργασίας και εργαστήρια, καθώς και όπου, κατά την κρίση των αρμόδιων αρχών, είναι ενδεχόμενο να δημιουργηθεί συγκέντρωση ατόμων σε περίπτωση έκρηξης πυρκαϊάς.

δδδ. Απαγορεύεται από 18.2.1990 (ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής του παρόντος κεφαλαίου) η χρήση υγραερίων καυσίμων για κεντρικές θερμάνσεις. Κατ' εξαίρεση, είναι δυνατό να χρησιμοποιηθούν υγραέρια καύσιμα σε κτίρια με χρήση βιομηχανίας - βιοτεχνίας (κατηγορία Ι) μετά από έγκριση του Υπουργείου Ανάπτυξης όταν τα υγραέρια καύσιμα χρησιμοποιούνται και για άλλους σκοπούς. Γενικά οπουδήποτε στο παρόν άρθρο αναφέρεται η έννοια αερίου καυσίμου, νοείται αέριο με συνεχή παροχή από δίκτυο φωταερίου ή φυσικού αερίου πόλης.

εεε. Για εγκαταστάσεις όπου η συνολική θερμική ισχύς είναι κάτω των 25 KW και οι λέβητες μπορούν να τοποθετηθούν σε κατάλληλη θέση και μέσα στις κατοικίες, η αποθήκευση καυσίμου πρέπει να γίνεται σε ξεχωριστό χώρο, εκτός του χώρου παραμονής προσώπων και λαμβάνονται όλα τα από τον κατασκευαστή ενδεικνυόμενα μέτρα για την ασφάλεια της λειτουργίας της όλης εγκατάστασης. Επίσης, λαμβάνονται προβλεπόμενα μέτρα πυροπροστασίας στο χώρο αποθήκευσης του καυσίμου.

ζζζ. Δεξαμενή πετρελαίου χωρητικότητας μέχρι 3 κ.μ. μπορεί να τοποθετείται μέσα στο λεβητοστάσιο. Στην πε-

ρίπτωση αυτή, η δεξαμενή δεν επιτρέπεται να τοποθετείται πάνω από το λέβητα ή τον καπναγωγό. Η δεξαμενή πρέπει να απέχει από λέβητα και καπναγωγό τουλάχιστον 2 μ. ή να παρεμβάλλεται μεταξύ τους μονωτικό τοίχωμα, οπότε η απόσταση αυτή μειώνεται στο 1 μ. Η δεξαμενή πετρελαίου πρέπει να στηρίζεται με ασφάλεια πάνω σε μεταλλική βάση. Η επιφάνεια του δαπέδου κάτω από τη δεξαμενή πρέπει να διαμορφώνεται σαν ένα είδος λεκάνης από σκυρόδεμα, τέτοιας χωρητικότητας που να εξασφαλίζεται η συγκέντρωση σε αυτήν όλης της διαρρέουσας ποσότητας. Απαγορεύεται η σύνδεση τυχόν αποχέτευσης του χώρου της δεξαμενής πετρελαίου με την εγκατάσταση αποχέτευσης του κτιρίου. Εάν είναι επιθυμητή η αποχέτευση της λεκάνης της δεξαμενής, αυτή πρέπει να καταλήγει εκτός του κτιρίου σε ειδική εγκατάσταση (π.χ. σε στεγανό φρεάτιο κλπ.). Για να είναι δυνατός ο έλεγχος της στεγανότητας από όλες τις πλευρές της δεξαμενής πετρελαίου, ορίζονται ως ελάχιστες επιτρεπόμενες αποστάσεις των πλευρών της δεξαμενής από τους απέναντι τοίχους οι ακόλουθες:

- στην πίσω πλευρά 0,25 μ.
- στις δύο πλαϊνές πλευρές 0,40 μ.
- στον πυθμένα 0,10 μ. και αν έχει επιφάνεια μεγαλύτερη από 5 τ.μ., 0,20μ.
- στην πάνω πλευρά 1 μ. (για χρήση ανθρωποθυρίδας)
- στη μπροστινή πλευρά 0,70 μ. για δεξαμενή χωρητικότητας μέχρι 4 κ.μ. και 1 μ. για χωρητικότητα μεγαλύτερη των 4 κ.μ.

ηηη. Η δεξαμενή πετρελαίου πρέπει να εφοδιάζεται με τα ακόλουθα εξαρτήματα:

- σωλήνες εξαερισμού: πρέπει να εξασφαλίζεται από την είσοδο ξένων σωμάτων, νερού κλπ., να έχει στόμιο σε ορατή θέση και να μπορεί να απομακρύνει εύκολα τα παραγόμενα αέρια χωρίς κίνδυνο για τους ανθρώπους. Το στόμιο του σωλήνα πρέπει να βρίσκεται τουλάχιστο 2,50 μ. πάνω από την επιφάνεια του εδάφους και οπωσδήποτε 0,50 μ. πάνω από το στόμιο πλήρωσης της δεξαμενής. Ο σωλήνας εξαερισμού πρέπει να ξεκινάει από το ψηλότερο σημείο της δεξαμενής και να οδηγείται κατακόρυφα προς το ύπαιθρο. Ο σωλήνας εξαερισμού πρέπει να είναι από χαλυβδοσωλήνα, με εσωτερική διάμετρο κατά μία τυποποιημένη διάσταση μεγαλύτερη της διαμέτρου του σωλήνα πλήρωσης της δεξαμενής και οπωσδήποτε όχι μικρότερη από 1½ ", το δε σημείο εκβολής του πρέπει να απέχει τουλάχιστο 5 μ. από οποιοδήποτε σημείο που είναι δυνατό να αναπτυχθεί μεγάλη θερμοκρασία.
- σωλήνας πλήρωσης πετρελαίου: το στόμιο πλήρωσης της δεξαμενής πρέπει να βρίσκεται έξω από το κτίριο και να μην απέχει από τη θέση στάθμευσης του πετρελαιοφόρου οχήματος περισσότερο από 30 μ. Το στόμιο πρέπει να βρίσκεται σε προσιτό από το όχημα σημείο του πεζοδρομίου, μέσα σε ειδικό κτιστό φρεάτιο και να φέρει στεγανό κάλυμμα, το οποίο να ασφαλίζεται, ώστε να μην ανοίγεται από αναρμόδιους. Ο σωλήνας πλήρωσης πρέπει να έχει διάμετρο 11/4", να είναι εγκατεστημένος με συνεχή κλίση προς τη δεξαμενή και να εισχωρεί σε βάθος 0,50 μ. μέσα σε αυτή.
- στόμιο κένωσης δεξαμενής: στο κατώτερο σημείο του πυθμένα της δεξαμενής πετρελαίου πρέπει να τοποθετείται στόμιο κένωσης με στεγανή αποφρακτική δικλείδα, τόσο για την κένωση της δεξαμενής σε περίπτωση ανάγκης, όσο και για την απομάκρυνση των κατάλοιπων πετρελαίου (λάσπη) που εναποτίθενται στον πυθμένα. Η ονομαστική διάμετρος του στομίου κένωσης πρέπει να είναι τουλάχιστο 11/4".
- δείκτης στάθμης πετρελαίου: κάθε δεξαμενή πρέπει να είναι εφοδιασμένη με διάταξη καθορισμού της στάθμης του πετρελαίου. Με τη διάταξη αυτή πρέπει να εξασφαλίζεται η ασφαλής και εύκολη ανάγνωση της στάθμης του πετρελαίου εντός της δεξαμενής και συγχρόνως να εμποδίζεται η εκροή πετρελαίου σε περίπτωση βλάβης ή καταστροφής της. Η διάταξη θα πρέπει να εξασφαλίζει την ανεμπόδιστη παρακολούθηση της ανόδου της στάθμης του πετρελαίου κατά την πλήρωση της δεξαμενής, ώστε να αποφεύγονται η υπερπλήρωση και η υπερχείλιση αυτής.
- ανθρωποθυρίδα: σε δεξαμενές χωρητικότητας πάνω από 0,50 κ.μ. επιβάλλεται η ύπαρξη ανθρωποθυρίδας, διαστάσεων τουλάχιστο 50x50 εκ.

δδ. Θερμικοί υποσταθμοί

ααα. Εάν σε ένα κτίριο ή χώρο υπάρχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης, ανεξάρτητα από τη συνολική θερμική ισχύ και το θερμαντικό μέσο, θερμαίνεται έμμεσα, δηλαδή από άλλο θερμαντικό μέσο υψηλότερης θερμοκρασίας (π.χ. θερμό νερό, υπέρθερμο νερό, ατμό κλπ.) που παρέχεται στο κτίριο ή το χώρο από δημόσιο, δημοτικό ή άλλο δίκτυο, τότε το συγκρότημα παραγωγής του θερμαντικού μέσου του κτιρίου (π.χ. νερό, ατμός, αέρας κλπ.) πρέπει να τοποθετείται σε ιδιαίτερο χώρο, καλούμενο θερμικός υποσταθμός.

βββ. Στο θερμικό υποσταθμό συνδέονται η εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης του κτιρίου με την εγκατάσταση του δικτύου διανομής θερμικής ενέργειας και περιλαμβάνει το συγκρότημα απόδοσης, εναλλαγής και μέτρησης θερμότητας και το συγκρότημα διανομής στο κτίριο ή το χώρο.

γγγ. Στους θερμικούς υποσταθμούς λαμβάνονται υποχρεωτικά όλα τα απαραίτητα μέτρα ασφάλειας που προβλέπονται από τους οικείους κανονισμούς, τεχνικές οδηγίες κλπ., για τις αντίστοιχες εγκαταστάσεις διανομής (π.χ. θερμό νερό, υπέρθερμο νερό, ατμό χαμηλής ή ψηλής πίεσης κλπ.). Εάν δεν υφίσταται εθνικός κανονισμός, τότε ισχύουν τα αναφερόμενα στους γερμανικούς κανονισμούς.

δδδ. Η θέση του θερμικού υποσταθμού στο κτίριο προσδιορίζεται κυρίως από τη δυνατότητα αερισμού του χώρου και την κατάλληλη και οικονομική διάταξη των απαιτούμενων σωληνώσεων.

εεε. Ο θερμικός υποσταθμός, εκτός της περίπτωσης που το θερμαίνον μέσο (πρωτεύον) είναι θερμό νερό θερμοκρασίας κάτω των 1100 C, απαγορεύεται να έχει οποιοδήποτε άνοιγμα προς κλιμακοστάσια (άνοιγμα κουφώματος, αεραγωγό, γρίλιες κλπ.). Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται πόρτα που είναι αναγκαία για την πρόσβαση προς αυτό, εφόσον έχει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- Είναι στο σύνολό της σιδερένια και όπου έχει λαμαρίνα το πάχος της είναι τουλάχιστο 1,5 χλστ.
- Δεν έχει γρίλιες ή οποιοδήποτε άλλο άνοιγμα.
- Εφάπτεται σε πατούρες της κάσας σε πλάτος τουλάχιστον 25 χλστ.
- Έχει μηχανισμό επαναφοράς στην κλειστή θέση.

Εναλλακτικά, η πόρτα αυτή αρκεί να έχει δείκτη αντίστασης στη φωτιά τουλάχιστο μισής ώρας, όπως προκύπτει από πιστοποιητικό αναγνωρισμένου εργαστηρίου. Κατά την επιλογή της θέσης του θερμικού υποσταθμού, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η ανάγκη προστασίας του

κτιρίου από τους θορύβους που πιθανώς προκαλούνται στο χώρο.

ζζζ. Οι διαστάσεις του θερμικού υποσταθμού καθορίζονται από πολλούς παράγοντες που έχουν σχέση με τον τρόπο θέρμανσης του θερμαντικού μέσου (δευτερεύοντος) του κτιρίου, δηλαδή εάν είναι άμεσος (με ανάμειξη) ή έμμεσος (με εναλλάκτη θερμότητας), με το είδος του θερμαίνοντος μέσου (πρωτεύοντος), π.χ. νερό, ατμός κλπ.

Γενικά ισχύουν τα αναφερόμενα στην παράγραφο 2.δ.αα.γγγ για τα λεβητοστάσια, εκτός από τις προϋποθέσεις για τις οριζόντιες αποστάσεις των πλευρών του λέβητα που φέρει την εστία και την έξοδο των καπναερίων, όπου αντί της έννοιας »λέβητας« νοείται εναλλάκτης θερμότητας, μειωτής πίεσης, ρυθμιστής πίεσης ή δοχείο συμπυκνωμάτων.

Ειδικά για την περίπτωση συσκευής με επιμήκη εξαρτήματα, όπως π.χ. τα θερμαντικά στοιχεία εναλλακτών θερμότητας ή δοχείων συμπυκνωμάτων, πρέπει να λαμβάνεται πρόνοια ώστε να υπάρχει αρκετός χώρος μεταξύ της παρειάς του μηχανήματος και του απέναντι τοίχου ή άλλου μηχανήματος, ώστε να είναι ευχερής η εξαγωγή του θερμαντικού στοιχείου χωρίς την αποσυναρμολόγησή της.

ηηη. Ο χώρος του θερμικού υποσταθμού πρέπει κατά το δυνατό να εξαερίζεται ομοιόμορφα. Για τον αερισμό του υποσταθμού πρέπει να υπάρχουν δύο ανοίγματα επικοινωνίας με το ύπαιθρο, κατευθείαν ή μέσω σηράγγων: το ένα για την προσαγωγή του αέρα (αερισμός) και το άλλο για την απαγωγή του αέρα (εξαερισμός). Οι διατομές των ανοιγμάτων αερισμού και εξαερισμού υπολογίζονται σε 2 τ.εκ. και 3 τ.εκ. ανά KW θερμικής ισχύος αντί-στοιχα για τον εξαερισμό και αερισμό με ελάχιστη επιφάνεια 200 τ.εκ. και 300 τ.εκ. αντίστοιχα.

Η έξοδος των ανοιγμάτων αερισμού, εξαερισμού ή των σηράγγων πρέπει να απέχει τουλάχιστο 50 εκ. από οποιοδήποτε άνοιγμα άλλων χώρων παραμονής κοινού.

Όταν χρησιμοποιούνται σήραγγες πρέπει να έχουν διατομή κατά 150 % μεγαλύτερη της διατομής του ανοίγματος και στάθμη πυθμένα 30 εκ. κάτω από το άνοιγμα αερισμού, ώστε να είναι δυνατός ο καθαρισμός της σήραγγας. Ανοίγματα προς το ύπαιθρο που βρίσκονται κοντά σε χώρους με κυκλοφορία και χαμηλότερα από 2 μ. από το κατάστρωμα πρέπει να προστατεύονται με ανθεκτικά κιγκλιδώματα.

θθθ. Οι θερμικοί υποσταθμοί πρέπει να αποτελούν σαφώς ξεχωριστό χώρο εντός ή εκτός του υπόλοιπου οικοδομικού όγκου και να περιβάλλονται από τοίχους. Η επικοινωνία του υποσταθμού με το κτίριο πρέπει να γίνεται με διάδρομο ή άλλο χώρο μικρής κυκλοφορίας ατόμων, μη κατοικήσιμο.

Ο θερμικός υποσταθμός δεν πρέπει να επικοινωνεί άμεσα με χώρους διαρκούς παραμονής ανθρώπων. Οι πλευρικοί τοίχοι, το δάπεδο και η οροφή του πρέπει να κατασκευάζονται από υλικά ανθεκτικά σε ψηλές θερμοκρασίες. Μετά την επίχριση των τοίχων αυτών λαμβάνεται μέριμνα για το κλείσιμο των πόρων, ώστε να εξασφαλίζουν αεροστεγανότητα.

Το δάπεδο του υποσταθμού πρέπει να έχει λεία επιφάνεια. Οι δίοδοι των σωληνώσεων διαμέσου τοίχων, οροφής ή δαπέδων του υποσταθμού, πρέπει να είναι αεροστεγώς κατασκευασμένες, ώστε να μην υπάρχει διαρροή αερίων σε άλλους χώρους. Στον υποσταθμό πρέπει να υπάρχει παροχή ψυχρού νερού και αποχέτευση δαπέδου.

ιιι. Οι πόρτες του υποσταθμού πρέπει να είναι μεταλλικές, να ανοίγουν προς τα έξω, να έχουν μηχανισμό επαναφοράς στην κλειστή θέση και να κλειδώνουν με ασφάλεια. Κλειδί της πόρτας του υποσταθμού θα βρίσκεται μόνιμα κοντά στην πόρτα.

ε. Το σύστημα μεταφοράς και διανομής του θερμαντικού μέσου στους διάφορους χώρους του κτιρίου περιλαμβάνει όλες τις απαραίτητες διατάξεις, συσκευές, κατασκευές και μηχανισμούς που είναι απαραίτητοι για τη μεταφορά της θερμικής ενέργειας στους διάφορους χώρους του κτιρίου, είτε άμεσα (π.χ. προσαγωγή θερμού αέρα στο χώρο) είτε έμμεσα (π.χ. προσαγωγή θερμαντικού μέσου στις επιφάνειες εναλλαγής του χώρου, θερμαντικά σώματα κλπ.), δηλαδή αεραγωγούς και σωληνώσεις.

αα. Σωληνώσεις:

ααα. Οι σωληνώσεις της εγκατάστασης κεντρικής θέρμανσης τοποθετούνται με τρόπο, ώστε να εναρμονίζονται με την οικοδομική κατασκευή. Τα δίκτυα σωληνώσεων πρέπει να πληρούν τα αναφερόμενα στις υποπαραγράφους ε, στ και ζ της παρ. 1 του παρόντος άρθρου.

βββ. Κατά την κατασκευή του δικτύου σωληνώσεων της εγκατάστασης θέρμανσης, απαγορεύονται οι ενώσεις σωλήνων μέσα στο σώμα των τοίχων, καθώς και των δαπέδων. Όπου οι σωληνώσεις διέρχονται από οικοδομικά στοιχεία (π.χ. δάπεδα, τοίχους, οροφές κλπ.) πρέπει να τοποθετούνται μέσα σε δακτυλίους διέλευσης. Οι δακτύλιοι αυτοί πρέπει να έχουν κατάλληλη διάμετρο, ώστε να επιτρέπονται μικρομετακινήσεις των σωληνώσεων κατά τις θερμικές διαστολές χωρίς να προκαλούνται βλάβες. Η διέλευση σωληνώσεων από τα παραπάνω οικοδομικά στοιχεία πρέπει να εξασφαλίζει αντοχή σε πυρκαϊά τέτοια, ώστε να μη μειώνεται η αντοχή των στοιχείων που διαπερνούν οι σωληνώσεις. Τα εξαρτήματα στήριξης, έδρασης και ανάρτησης σωλήνων πρέπει να είναι κατασκευασμένα από μέταλλο ίδιας σύνθεσης με το σωλήνα που στηρίζουν, ώστε να αποφεύγεται η ηλεκτροχημική διάβρωση.

ββ. Αεραγωγοί:

ααα. Για τους αεραγωγούς ισχύουν επίσης τα αναφερόμενα στην παράγραφο 2ε.αα.ααα.

βββ. Οι αεραγωγοί πρέπει να είναι κατασκευασμένοι από κατάλληλα υλικά, όπως σίδηρο, χάλυβα, αλουμίνιο, σκυρόδεμα, φυσικούς ή τεχνητούς λίθους, άργιλο και αμιαντοτσιμέντο. Επίσης πρέπει να είναι στεγανοί σε όλη τους τη διαδρομή και να μην έχουν άλλα ανοίγματα, εκτός από αυτά που απαιτούνται για τη σωστή λειτουργία και συντήρηση του συστήματος. Επίσης, πρέπει να λαμβάνεται ειδική μέριμνα και μέτρα, ώστε να μη μεταδίδεται δια μέσου των αεραγωγών θόρυβος που να είναι πάνω από τα ανεκτά όρια, είτε αυτός προέρχεται από τη λειτουργία μηχανημάτων είτε από χώρους μέσα από τους οποίους διέρχεται ο αεραγωγός.

γγγ. Για τους αεραγωγούς ισχύουν επίσης τα αναφερόμενα στην 2423/1986 ΤΟΤΕΕ κλιματισμού που εγκρίθηκε με την απόφαση ΕΗ1/0/119/7.3.1988 (ΦΕΚ 177/Β/1988).

στ. Το σύστημα μετάδοσης της θερμότητας στους διάφορους χώρους περιλαμβάνει τις απαραίτητες συσκευές, κατασκευές, μηχανισμούς κλπ. που απαιτούνται για την πρόσδοση της θερμικής ενέργειας στους χώρους.

αα. Η πρόσδοση της θερμικής ενέργειας μπορεί να γίνει είτε με άμεσο τρόπο, δηλαδή προσαγωγή θερμού αέρα στο χώρο, είτε με έμμεσο τρόπο, δηλαδή με προσα-

γωγή ενός θερμαντικού μέσου σε μία συσκευή, διάταξη (θερμαντικά σώματα, μονάδες ανεμιστήρα στοιχείου κλπ.), μέσα στο χώρο, η οποία διαθέτει επιφάνεια εναλλαγής θερμότητας και αποδίδει τη θερμότητα είτε με ακτινοβολία (θερμαντικά σώματα) είτε με μεταβίβαση στον αέρα του χώρου (μονάδες ανεμιστήρα στοιχείου) είτε και με τα δύο.

ββ. Ανεξάρτητα από το είδος της θερμαινόμενης επιφάνειας που θα χρησιμοποιηθεί για θέρμανση χώρου, θα πρέπει η σχεδίαση, ο υπολογισμός και η κατασκευή να γίνει με τρόπο, ώστε να επιτυγχάνεται ομοιόμορφη κατανομή θερμότητας στο θερμαινόμενο χώρο και να δημιουργούνται συνθήκες ευεξίας στους ανθρώπους που παραμένουν σε αυτόν.

γγ. Σε περίπτωση χρησιμοποίησης του θερμαντικού μέσου σε θερμοκρασία μεγαλύτερη των 950 C, πρέπει να λαμβάνονται μέτρα για την προστασία προσώπων από τυχαία επαφή που μπορεί να προκαλέσει ατυχήματα.

δδ. Για όλα τα εξαρτήματα του συστήματος μετάδοσης της θερμότητας, ισχύουν τα αναφερόμενα στις υποπαραγράφους ε, στ και ζ της παρ. 1 και ε της παρ. 2 του παρόντος άρθρου.

εε. Στην περίπτωση της θέρμανσης επιφανειών, ειδική μέριμνα πρέπει να δοθεί στην ενσωμάτωση των συστημάτων μετάδοσης στα οικοδομικά στοιχεία. Τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν πρέπει να έχουν χρόνο ζωής αντίστοιχο της οικοδομικής κατασκευής. Η μέση θερμοκρασία της επιφάνειας θέρμανσης δεν πρέπει να ξεπερνά τους 350 C προκειμένου για οροφή και τους 280 C προκειμένου για δάπεδα. Ο υπολογισμός της θέρμανσης επιφανειών (οροφής ή δαπέδου) πρέπει να γίνεται σύμφωνα με την οδηγία ΤΟΤΕΕ 2421/1986 μέρος 1.

ζ. Σε κάθε κτίριο ή χώρο που θερμαίνεται με κεντρική θέρμανση, πρέπει να περιλαμβά-νεται στην εγκατάσταση σύστημα ελέγχου και αυτοματισμού είτε κεντρικό είτε τοπικό, ώστε να επιτυγχάνεται εξοικονόμηση ενέργειας σε συνδυασμό με την άνεση των χρηστών του κτιρίου. Το σύστημα ελέγχου και αυτοματισμού πρέπει να είναι κατά τέτοιο τρόπο σχεδιασμένο και κατασκευασμένο, ώστε να μπορεί να διατηρεί τη θερμοκρασία των χώρων +20 C – 30 C από την επιθυμητή θερμοκρασία του χώρου, όπως καθορίζεται από τον κανονισμό θερμομόνωσης για κάθε χώρο.

3. Τοπικές θερμάνσεις:

α. Τοπική θέρμανση είναι το σύστημα θέρμανσης χώρων, στο οποίο η ενέργεια παράγεται και προσδίδεται μέσα στον ίδιο χώρο, χωρίς την παρεμβολή συστήματος μεταφοράς.

β. Οι τοπικές θερμάνσεις διακρίνονται σε δύο κατηγορίες:

i. τοπικές θερμάνσεις με φορητές συσκευές (θερμάστρες υγραερίου, θερμάστρες καθαρού πετρελαίου χωρίς καπναγωγό, ηλεκτρικές θερμάστρες ακτινοβολίας, αερόθερμα κλπ.).

ii. τοπικές θερμάνσεις με διατάξεις ενσωματωμένες εν όλω ή εν μέρει στο κτίριο (τζάκια, θερμάστρες πετρελαίου, αερίου ή υγραερίου με καπναγωγούς, θερμοσυσσωρευτές κλπ.).

γ. Οι χρησιμοποιούμενες συσκευές στις τοπικές θερμάνσεις είτε φορητές είτε όχι, ανεξάρτητα από το χώρο που θα τοποθετηθούν, πρέπει απαραίτητα να είναι εγκεκριμένες από τον αρμόδιο φορέα (π.χ. Υπουργείο Ανάπτυξης, ΕΛΟΤ κλπ.) και πρέπει κατά τη χρήση τους ή την τοποθέτησή τους να λαμβάνονται από τον κατασκευαστή τα συνιστώμενα μέτρα ασφάλειας.

αα. Συσκευές που χρησιμοποιούν υγρά καύσιμα πρέπει να φέρουν ενσωματωμένο δοχείο καυσίμου, απαγορευόμενης της τροφοδότησής τους από αποθήκη καυσίμων εντός κατοικούμενων χώρων του κτιρίου. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, επιτρέπεται μόνο, ύστερα από άδεια της αρμόδιας αρχής και γνώμη της πυροσβεστικής υπηρεσίας, η τροφοδότηση πολλών τοπικών θερμαστρών πετρελαίου από κεντρική δεξαμενή καυσίμου που βρίσκεται εκτός των χώρων παραμονής ατόμων και πιεστικού δικτύου διανομής πετρελαίου. Για τις περιπτώσεις αυτές, για το χώρο αποθήκευσης καυσίμων, ισχύουν οι διατάξεις της παραγράφου 2δ.γγ για αποθήκευση καυσίμων για τις κεντρικές θερμάνσεις, ανεξαρτήτως μεγέθους δεξαμενής ή θερμικής ισχύος της εγκατάστασης, και για το σύνολο της εγκατάστασης ισχύουν οι αντίστοιχοι γερμανικοί κανονισμοί.

ββ. Για τις καπνοδόχους των θερμαστρών στερεών, υγρών ή αερίων καυσίμων ισχύουν τα αναφερόμενα στην παράγραφο 2δ.ββ. θθθ για τις καπνοδόχους λεβήτων κάτω των 25 KW για τις κεντρικές θερμάνσεις. Για τις καπνοδόχους των ανοικτών εστιών (τζάκια) ισχύουν οι περιορισμοί της Παραγράφου 2δ. ββ.δδδ του παρόντος άρθρου.

γγ. Οι ηλεκτρικοί θερμοσυσσωρευτές πρέπει να είναι εφοδιασμένοι με όλες τις απαραίτητες διατάξεις αυτοματισμού και ελέγχου ώστε να αξιοποιούν κατά τον καλύτερο τρόπο ειδικά τιμολόγια ηλεκτρικής ενέργειας.

δδ. Για όλες τις συσκευές τοπικής θέρμανσης, εκτός από τις φορητές, ισχύουν τα αναφερόμενα στις υποπαραγράφους ε, στ και ζ της παρ. 1 του άρθρου αυτού.

Άρθρο 371

Εγκατάσταση κλιματισμού – αερισμού

(άρθρο 28 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

1. Γενικά:

α. Εγκατάσταση κλιματισμού ενός κτιρίου ή χώρου είναι το σύνολο των συσκευών, κατασκευών, μηχανισμών κλπ. που απαιτούνται για τη δημιουργία κατάλληλων συνθηκών περιβάλλοντος (θερμοκρασία, υγρασία, ποιότητα και κίνηση αέρα). Αυτό επιτυγχάνεται με επεξεργασία και ανανέωση του αέρα του χώρου.

β. Η εγκατάσταση κλιματισμού υπολογίζεται και κατασκευάζεται με τρόπο, ώστε να εξασφαλίζει τις επιθυμητές συνθήκες άνεσης, ευεξίας και υγιεινής στους διάφορους χώρους του κτιρίου, την ασφάλεια των χρηστών και την αθόρυβη, οικονομική και αυτοματοποιημένη λειτουργία της εγκατάστασης.

γ. Ο τρόπος κατασκευής της εγκατάστασης και η ποιότητα των χρησιμοποιούμενων υλικών καθορίζονται από την 2423/1986 ΤΟΤΕΕ κλιματισμού και τις λοιπές εγκεκριμένες τεχνικές οδηγίες.

δ. Η ενσωμάτωση στοιχείων της εγκατάστασης κλιματισμού στο φέροντα οργανισμό απαγορεύεται. Επιτρέπονται μόνο τοπικές διελεύσεις των παραπάνω στοιχείων με έγγραφη άδεια του επιβλέποντος μηχανικού, επί πλέον δε και με την απαραίτητη προϋπόθεση ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου. Ενσωμάτωση στοιχείων της εγκατάστασης κλιματισμού στα λοιπά οικοδομικά στοιχεία του κτιρίου επιτρέπεται εφόσον:

αα. Δεν δημιουργούνται κακοτεχνίες.

ββ. Εξασφαλίζεται η ελεύθερη συστολή – διαστολή σωληνώσεων.

γγ. Εξασφαλίζονται έντεχνα τελειώματα σύμφωνα με τους παραδεκτούς κανόνες τεχνικής.

δδ. Τα ενσωματούμενα υλικά δεν αλληλεπιδρούν με οποιοδήποτε τρόπο μεταξύ τους.

εε. Τα ενσωματούμενα υλικά πρέπει να είναι κατάλληλα για το σκοπό αυτό.

ε. Εφόσον οι κλιματολογικές συνθήκες το απαιτούν, η εγκατάσταση κλιματισμού πρέπει να κατασκευάζεται με τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται επαρκής προστασία από τον παγετό σε όλα τα τμήματα της εγκατάστασης.

στ. Η εγκατάσταση πρέπει να είναι υπολογισμένη και κατασκευασμένη κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να μη δημιουργείται θόρυβος πάνω από τα ανεκτά όρια κατά τη λειτουργία της ούτε να διευκολύνεται η μετάδοση του θορύβου. Σε χώρους με ειδικές απαιτήσεις στάθμης θορύβου, πρέπει να λαμβάνονται ειδικά μέτρα. Επίσης μέτρα πρέπει να λαμβάνονται και σε χώρους με πηγές θορύβου, ώστε να μη δημιουργείται ενόχληση σε παράπλευρους χώρους ούτε να μπορεί να μεταφέρεται ο θόρυβος μέσα από τα στοιχεία της εγκατάστασης.

2. Μηχανοστάσια κλιματισμού:

α. Μηχανοστάσιο κλιματισμού είναι ο χώρος στον οποίο τοποθετούνται συσκευές επεξεργασίας, καθαρισμού, ανανέωσης ή και παροχής αέρα (π.χ. ανεμιστήρες, κλιματιστικές συσκευές) ή συσκευές επεξεργασίας και διανομής νερού, ψυκτικού υγρού ή ψυκτικού μέσου (ψύκτες, αντλίες, κυκλοφορητές, συ-μπυκνωτές, εναλλάκτες θερμότητες κλπ.).

β. Το μέγεθος του μηχανοστασίου προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τον αριθμό και τις διαστάσεις των συσκευών και μηχανημάτων που θα εγκατασταθούν σ' αυτό. Κατά τον προσδιορισμό του μεγέθους του μηχανοστασίου, πρέπει να λαμβάνεται πρόνοια ώστε να υπάρχει και ο αναγκαίος ελεύθερος χώρος για τη λειτουργία και τη συντήρηση των μηχανημάτων και συσκευών, χωρίς απαίτηση ανακατασκευής τοίχων ή ανοιγμάτων. Η διάταξη των μηχανημάτων και συσκευών μέσα στο μηχανοστάσιο πρέπει να είναι τέτοια, ώστε για κάθε συσκευή να εξασφαλίζεται οριζόντια απόσταση, από τους τοίχους του μηχανοστασίου ή από άλλες συσκευές, 0,60 μ.

γ. Το ελεύθερο ύψος του μηχανοστασίου προσδιορίζεται από το είδος και το μέγεθος των διάφορων συσκευών, μηχανημάτων και αεραγωγών. Όταν δεν υπάρχουν αεραγωγοί εντός του μηχανοστασίου, το ελεύθερο ύψος (μεταξύ δαπέδου και οροφής ή κάτω παρειάς τυχόν υπάρχουσας δοκού) πρέπει να είναι τουλάχιστο ίσο με το ύψος του ψηλότερου μηχανήματος συν 0,80 μ. Όταν υπάρχουν αεραγωγοί, το ελεύθερο ύψος αυτό πρέπει να είναι ίσο με την απόσταση της επάνω πλευράς του ψηλότερου αεραγωγού από το δάπεδο συν 0,50 μ. Σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να υπάρχει μηχανοστάσιο με ελεύθερο ύψος, όπως αυτό καθορίζεται παραπάνω, κάτω των 2,20 μ.

δ. Για τον αερισμό, την ύδρευση, την αποχέτευση, τα ανοίγματα, τον τρόπο κατασκευής δαπέδων, οροφών και τοίχων ισχύουν όσα αναφέρονται στις παραγράφους 2δ.δδ.ηηη και 2δ.δδ. θθθ του προηγούμενου άρθρου.

Ε. Ειδικά το δάπεδο του μηχανοστασίου πρέπει να υπολογίζεται στις στατικές και δυναμικές φορτίσεις που προκαλούν τα μηχανήματα κλιματισμού.

3. Σωληνώσεις – αεραγωγοί:

α. Για τις σωληνώσεις νερού, ψυκτικού υγρού ή ψυκτικού μέσου, καθώς και για τους αεραγωγούς ισχύουν τα αναφερόμενα στις παραγράφους 2ε.αα και 2ε.ββ του προηγούμενου άρθρου.

β. Προκειμένου για αεραγωγούς ψηλής ταχύτητας και ψηλής πίεσης πρέπει να λαμβάνονται μέτρα καταστολής του θορύβου, εφόσον αυτός υπερβαίνει τα ανεκτά όρια, κατά τις διαδρομές τους μέσα από κατοικημένους χώρους.

4. Θόρυβος – κραδασμοί:

Ειδική πρόνοια πρέπει να λαμβάνεται για την απόσβεση ήχων και κραδασμών που προέρχονται από τη λειτουργία των μηχανημάτων και συσκευών της εγκατάστασης κλιματισμού.

Άρθρο 372

Ανελκυστήρες

(άρθρο 29 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 11 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989)

1.α. Σε κάθε νέο κτίριο όταν το δάπεδο ορόφου ή τμήματος ορόφου έχει διαφορά στάθμης μεγαλύτερη από 9 μ. από την οριστική επιφάνεια του περιβάλλοντος εδάφους στη θέση από την οποία γίνεται η προσπέλαση στον υπόψη όροφο, επιβάλλεται η εγκατάσταση ενός τουλάχιστον ανελκυστήρα προσώπων με την επιφύλαξη του άρθρου 260.

β. Σε περίπτωση χώρου ενιαίας λειτουργίας που αναπτύσσεται σε περισσότερα από ένα επίπεδα και εξυπηρετείται με εσωτερική κλίμακα, για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου ελέγχεται η στάθμη του δαπέδου εισόδου σ' αυτόν.

γ. Στις προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση επιτρέπεται να εφαρμόζονται οι διατάξεις για τους ανελκυστήρες που ίσχυαν κατά την έκδοση της αρχικής άδειας, με την επιφύλαξη των όρων της παρακάτω παραγράφου 3.

2. Υποχρεωτικά κάθε σημείο του ορόφου του κτιρίου δεν πρέπει να απέχει περισσότερο από 60 μ. από τον ανελκυστήρα, μετρούμενο σε φυσική όδευση. Ο τύπος και το είδος του ανελκυστήρα που εγκαθίσταται σε ένα κτίριο πρέπει να είναι κατάλληλος γι' αυτό και να πληροί όλες τις απαιτήσεις - προδιαγραφές κατασκευής, για την άνετη και ασφαλή μεταφορά ατόμων.

3. Σε κτίρια στα οποία απαιτείται η κατασκευή ανελκυστήρα σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου πρέπει να συντάσσεται κυκλοφοριακή μελέτη του κτιρίου, όταν ο πληθυσμός του κτιρίου είναι μεγαλύτερος από 200 άτομα. Στην κυκλοφοριακή μελέτη του κτιρίου θα προσδιορίζονται ο αριθμός των ανελκυστήρων, η χωρητικότητα και η ταχύτητά τους.

4. Η εγκατάσταση των ανελκυστήρων (ηλεκτροκίνητων) σε ένα κτίριο, δηλαδή τα οικοδομικά στοιχεία φρέατος, τα ύψη, διαστάσεις μηχανοστασίου, τροχαλιοστασίου, διαμόρφωση φρέατος, καθώς και ο τρόπος κατασκευής γίνονται σύμφωνα με τη 18173/30.8.1988 (ΕΛΟΤ-Ε.Ν.81.1/1988) απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών, Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 664/Β), όπως κάθε φορά ισχύει.

Ειδικά στους υδραυλικούς ανελκυστήρες ισχύουν οι παρακάτω παρεκκλίσεις:

α. Δεν απαιτείται ιδιαίτερος χώρος τροχαλιοστασίου.

β. Το μηχανοστάσιο μπορεί να μην είναι σε επαφή με το

φρέαρ. Στην περίπτωση αυτή, οι υδραυλικοί σωλήνες και τα καλώδια που συνδέουν το μηχανοστάσιο με το φρέαρ πρέπει να τοποθετούνται σε ειδικό για το σκοπό αυτό κανάλι.

γ. Οι ελάχιστες αποστάσεις του μηχανισμού κίνησης από τους τοίχους του μηχανοστασίου πρέπει να είναι τουλάχιστο 0,20 μ., εκτός από την απόσταση της μιας από τις μεγάλες πλευρές του, που πρέπει να είναι 0,80 μ.

δ. Μπροστά από τον ηλεκτρικό πίνακα του ανελκυστήρα που τοποθετείται στο μηχανοστάσιο πρέπει να αφήνεται ελεύθερη απόσταση από οποιοδήποτε εμπόδιο τουλάχιστο 0,80 μ.

ε. Η ελεύθερη απόσταση μεταξύ του ανώτατου σημείου της οροφής του θαλάμου και του κατώτατου σημείου της οροφής του φρέατος πρέπει να είναι τουλάχιστο 1,15 μ. Επίσης, ειδικά στους υδραυλικούς ανελκυστήρες, το δάπεδο του μηχανοστασίου πρέπει να κατασκευάζεται έτσι ώστε σε περίπτωση διαρροής όλο το υδραυλικό υγρό να παραμένει στο μηχανοστάσιο.

5. Κατά την κατασκευή και εγκατάσταση ανελκυστήρων σε κτίρια, λαμβάνονται τα κατά περίπτωση κατάλληλα μέτρα ηχομόνωσης, όπως προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις, ώστε να μην υπάρχει μεταφορά θορύβου σε διπλανά διαμερίσματα ή χώρους. Επίσης, λαμβάνονται αντικραδασμικά μέτρα στο χώρο του κλιμακοστασίου, ώστε να μη μεταδίδονται στο κτίριο οι κραδασμοί. Επίσης, λαμβάνεται πρόνοια για την προστασία της εγκατάστασης από φωτιά (τοίχοι, κουφώματα με ψηλή αντίσταση στη φωτιά) και εξασφαλίζεται φράγμα για την αποτροπή διάδοσης φωτιάς ή καπνού μέσω της εγκατάστασης, όπως προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις "περί πυροπροστασίας".

6. Κάθε μηχανοστάσιο ανελκυστήρα που βρίσκεται σε οποιοδήποτε όροφο, εκτός από τον ανώτατο όροφο του κτιρίου, πρέπει να μην έχει οποιοδήποτε άνοιγμα προς άλλο χώρο του κτιρίου, εκτός από την πόρτα του, η οποία πρέπει να κατασκευάζεται σύμφωνα με τις προδιαγραφές του κανονισμού "περί πυροπροστασίας των κτιρίων".

Άρθρο 373

Εσωτερικές ηλεκτρικές εγκαταστάσεις

(άρθρο 30 απόφ. 3046/304/31.1/3.2.1989)

Εσωτερικές ηλεκτρικές εγκαταστάσεις είναι το σύνολο των εγκατεστημένων στοιχείων (σωλήνες, υλικά, ειδικά τεμάχια, εξαρτήματα, συσκευές κλπ.) που λειτουργικά συμβάλλουν στη χρησιμοποίηση της ηλεκτρικής ενέργειας μέσα στα κτίρια ή οικόπεδα, για φωτισμό, θέρμανση, κίνηση, σήμανση και λοιπές εφαρμογές.

Στις εγκαταστάσεις αυτές περιλαμβάνονται οι αγωγοί σύνδεσης (μόνιμοι και προσωρινοί) των ακινήτων με το δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας, σταθμοί μετασχηματιστών, τηλεφωνικές εγκαταστάσεις.

Οι εσωτερικές ηλεκτρικές εγκαταστάσεις σχεδιάζονται και κατασκευάζονται με τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται η ασφάλεια, η άνεση των ατόμων που τις χρησιμοποιούν και η ασφάλεια του κτιρίου, καθώς επίσης η ορθή και απρόσκοπτη λειτουργία τους. Πρέπει να καλύπτουν με επάρκεια και κατάλληλα τις διάφορες χρήσεις, όπως αυτές έχουν προδιαγραφεί για το κτίριο ή το οικόπεδο.

Τα χρησιμοποιούμενα υλικά και συσκευές πρέπει να είναι κατάλληλα και να προσαρμόζονται στο είδος της χρήσης που προορίζονται και να είναι εφοδιασμένα με σχετική έγκριση κυκλοφορίας από την αρμόδια υπηρεσία.

Ο τρόπος κατασκευής των εγκαταστάσεων αυτών, η ποιότητα των χρησιμοποιούμενων υλικών και οι ελάχιστες απαιτήσεις για κάθε μία από τις εγκαταστάσεις αυτές καθορίζονται στους αντίστοιχους ισχύοντες κανονισμούς και στις παρακάτω παραγράφους.

1. Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις ισχυρών ρευμάτων:

α. Σε κάθε κτίριο ή τμήμα κτιρίου, που προορίζεται για κατοικία, εργασία ή παραμονή ατόμων, πρέπει να κατασκευάζεται ηλεκτρική εγκατάσταση, που να εξασφαλίζει τη δυνατότητα τεχνητού φωτισμού και δυνατότητα λήψης ηλεκτρικής ενέργειας, ανεξάρτητα αν η ηλεκτρική αυτή εγκατάσταση συνδεθεί με δημόσιο δίκτυο διανομής ηλεκτρικής ενέργειας ή άλλη πηγή παροχής ηλεκτρικής ενέργειας.

β. Οι εγκαταστάσεις αυτές πρέπει να εκτελούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του κανονισμού εσωτερικών ηλεκτρικών εγκαταστάσεων (ΚΕΗΕ, ΦΕΚ 59/Β/1995) και των εκάστοτε συμπληρώσεων ή τροποποιήσεών του που βρίσκονται σε ισχύ και πληρούν τις γενικές απαιτήσεις του άρθρου αυτού.

γ. Η ηλεκτροδότηση της ηλεκτρικής εγκατάστασης κτιρίων από το δημόσιο δίκτυο διανομής ηλεκτρικής ενέργειας της ΔΕΗ γίνεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του ν. 4483/1965 (ΦΕΚ 118/Α) ή τις ισχύουσες τροποποιήσεις του. Προκειμένου για την ηλεκτροδότηση από ίδιες πηγές ηλεκτρικής ενέργειας τηρούνται και τα προβλεπόμενα από το ν. 1559/1985 (ΦΕΚ 135/Α).

δ. Σε κάθε κτίριο ή τμήμα κτιρίου πρέπει να προβλέπεται χώρος αποκλειστικά για την τοποθέτηση όλων των μετρητών ηλεκτρικής ενέργειας (κατοικιών, καταστημάτων κλπ.). Απαγορεύεται η μεταβολή από τον κατασκευαστή ή τους χρήστες του κτιρίου των χαρακτηριστικών του χώρου των μετρητών και κάθε κατασκευής που αφορά την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, όπως θα έχουν διαμορφωθεί με τις υποδείξεις της ΔΕΗ. Ο χώρος αυτός και οι εγκαταστάσεις που βρίσκονται μέσα σ' αυτόν κατασκευάζονται σύμφωνα με την οδηγία της ΔΕΗ "Εγκατάσταση μετρητικών διατάξεων - οδηγίες προς τους κατασκευαστές κτιρίων και τους ηλεκτρολόγους εγκαταστάτες". Για την έκδοση της άδειας οικοδομής, όταν ο όγκος της υπερβαίνει τον προβλεπόμενο από τους νόμους 4483/1965 και 1277/1982 (ΦΕΚ 103/Α) ή τις ισχύουσες τροποποιήσεις, απαιτείται η γνώμη της ΔΕΗ για την ανάγκη εγκατάστασης ηλεκτρικού υποσταθμού.

ε. Για τη σύνδεση του μετρητή με το δημόσιο δίκτυο διανομής ηλεκτρικής ενέργειας προβλέπονται και κατασκευάζονται όσα απαιτούνται από τον ισχύοντα κανονισμό της ΔΕΗ.

στ. Σε κάθε νέο ή υφιστάμενο κτίριο ή τμήμα κτιρίου που προορίζεται για κατοικία ή εργασία ή παραμονή ατόμων (εξαιρουμένων των βιομηχανικών χώρων ή ειδικών χώρων όπου η παρουσία ατόμων περιορίζεται σε εξειδικευμένα άτομα χειριζόμενα ειδικές εγκαταστάσεις), απαγορεύεται η επί μονωτήρων στήριξη γραμμών των ηλεκτρικών εγκαταστάσεων. Οι επιτρεπόμενες, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, γραμμές των ηλεκτρικών εγκαταστάσεων πρέπει να κατασκευάζονται ορατές ή χωνευτές στο επίχρισμα ή χωνευτές στο σκυρόδεμα στερεούμενες στον ξυλότυπο. Οι ορατές γραμμές που βρίσκονται σε ύψος κάτω των 2,40 μ. στους διάφορους χώρους πρέπει να παρουσιάζουν επαρκή μηχανική αντοχή ή να προστατεύονται κατάλληλα. Χωνευτές γραμμές κατα-

σκευάζονται γενικά εντός σωλήνων, εκτός των περιπτώσεων όπου χρησιμοποιούνται εγκεκριμένου τύπου καλώδια σε ύψος άνω των 2,40 μ. από το δάπεδο. Απαγορεύεται η λάξευση του φέροντα οργανισμού ή οποιαδήποτε μείωση της διατομής του για τη χωνευτή τοποθέτηση ή στήριξη γραμμών ή συσκευών από τον υπεύθυνο εγκαταστάτη, χωρίς άδεια του επιβλέποντος μηχανικού. Οι χωνευτές γραμμές το-ποθετούνται κυρίως στο επίχρισμα και σε βάθος τουλάχιστον 5 χλστ. από την τελική επιφάνεια. Γραμμές μέσα στο σκυρόδεμα (ξυλότυπο) επιτρέπονται μόνο μέσα σε χαλυβδοσωλήνες επαρκούς αντοχής ή σε εγκεκριμένους για τέτοια χρήση πλαστικούς σωλήνες, απαγορευομένης της κοπής ή παραμόρφωσης του σιδηρού οπλισμού του σκυροδέματος κατά την τοποθέτηση των σωλήνων. Οι ηλεκτρικοί πίνακες διανομής πρέπει να τοποθετούνται σε εύκολα προσπελάσιμη θέση μέσα στο κτίριο. Ηλεκτρικοί πίνακες χωνευτοί απαιτούν τοίχους πάχους 15 εκ. ή μεγαλύτερου. Ο αγωγός γείωσης πρέπει να καταλήγει σε όλα τα σημεία ρευματοληψίας (φωτισμού ή ρευματοδοτών ή συσκευών), έστω και αν τα αρχικά συνδεδεμένα φωτιστικά σώματα δεν έχουν μεταλλικά μέρη ή τα δάπεδα των χώρων που είναι εγκατεστημένα είναι μονωτικά. Όλοι οι ρευματοδότες πρέπει να έχουν υποχρεωτικά επαφή γείωσης, σε οποιοδήποτε χώρο και αν είναι εγκατεστημένοι.

2. Υποσταθμοί:

α. Σε κάθε κτίριο ή χώρο ειδικής χρήσης που πρόκειται να συνδεθεί με το δίκτυο μέσης τάσης (ΜΤ) της ΔΕΗ πρέπει να προβλέπονται οι αναγκαίοι χώροι για το σκοπό αυτό. Ο χώρος μέσα στον οποίο προορίζεται να εγκατασταθούν τα μηχανήματα της ΔΕΗ (κυψέλη εισόδου, εξόδου καλωδίου, κυψέλη προστασίας και κυψέλη μέτρησης) πρέπει να είναι κατασκευασμένο σύμφωνα με τις τεχνικές οδηγίες της ΔΕΗ. Οι ιδιωτικοί χώροι που προορίζονται για την εγκατάσταση μηχανημάτων (πινάκων διανομής, μετασχηματιστών κλπ.) πρέπει να παρέχουν ευχερή προσπέλαση για ανθρώπους σε περίπτωση ανάγκης και δυνατότητα προσκόμισης μηχανημάτων. Για την εγκατάσταση του υποσταθμού υποβιβασμού τάσης πρέπει να προβλεφτούν οι κατάλληλοι χώροι για την εγκατάσταση:

- διακοπτών μέσης τάσης (ΜΤ)
- μετασχηματιστών (Μ/Σ)
- διανομής χαμηλής τάσης (ΧΤ)

Από αυτούς, οι χώροι διακοπτών ΜΤ και μετασχηματιστών πρέπει να είναι κλειστοί και κατασκευασμένοι από άκαυστα υλικά με μεταλλικές πόρτες από χαλυβδοέλασμα πάχους 1 χλστ. το ελάχιστο με ανοίγματα αερισμού (περσίδες). Το ελάχιστο ύψος του χώρου κάτω από δοκούς κλπ. πρέπει να είναι 3 μ.

β. Η διάταξη των συσκευών μέσα στους παραπάνω χώρους πρέπει να είναι τέτοια, ώστε να εξασφαλίζεται η ευχερής συντήρηση και λειτουργία τους. Ειδικά για τον πίνακα ΜΤ, η απόσταση από τον απέναντι τοίχο πρέπει να είναι τουλάχιστο 1,20 μ.

γ. Η διάταξη των Μ/Σ μέσα στο χώρο Μ/Σ πρέπει να είναι τέτοια, ώστε για οποιοδήποτε Μ/Σ η οριζόντια απόσταση μεταξύ του κελύφους της ΧΤ του απέναντι τοίχου ή διαχωριστικού πλέγματος να είναι τουλάχιστον 1,20 μ. Η αντίστοιχη απόσταση μεταξύ του κελύφους του Μ/Σ και του απέναντι τοίχου από την πλευρά της ΜΤ πρέπει να είναι 0,40 μ. Οι άλλες δύο πλευρές εκατέρωθεν του Μ/Σ πρέπει να απέχουν από τον απέναντι τοίχο τουλάχιστο 0,80 μ. η κάθε μία. Η ελάχιστη κατακόρυφη απόσταση του ψηλότερου σημείου του Μ/Σ και του χαμηλότερου σημείου της οροφής να είναι 0,40 μ.

δ. Ο υποσταθμός μετασχηματισμού τάσης θεωρείται διαμέρισμα ηλεκτρικής υπηρεσίας, υπό την έννοια του ΚΕΗΕ (ορισμός με αριθμό 38) και η πρόσβαση στους χώρους του επιτρέπεται μόνο στο αρμόδιο προσωπικό. Οι χώροι του υποσταθμού σημαίνονται υποχρεωτικά με επιγραφές απαγόρευσης εισόδου, αναγγελίας κινδύνου και αναγγελίας ψηλής τάσης.

ε. Ο χώρος του ή των Μ/Σ πρέπει να εξασφαλίζει επαρκή αερισμό (φυσικό ή τεχνητό) για την απαγωγή της θερμότητας των αυτόψυκτων Μ/Σ ισχύος. Συνιστάται η κατασκευαστική διαμόρφωση του χώρου, ώστε η ψύξη να επιτυγχάνεται με φυσικό εξαερισμό. Απαγορεύεται η μεταβολή των οποιωνδήποτε ανοιγμάτων αερισμού από τον κατασκευαστή ή τους χρήστες του κτιρίου, καθώς και η παρεμπόδιση του αερισμού με έμφραξη ή κάλυψη των ανοιγμάτων αυτών με οποιαδήποτε αντικείμενα. Ο χώρος του Μ/Σ πρέπει να διαθέτει είτε λεκάνη επαρκούς χωρητικότητας για την περισυλλογή του λαδιού σε περίπτωση διαρροής, χωρίς όμως να αφήνει στο λάδι ελεύθερη επιφάνεια προς αποφυγή πυρκαϊάς (π.χ. με τοποθέτηση στη λεκάνη στρώματος σκύρων κατάλληλου πάχους) είτε κατάλληλη διάταξη απαγωγής του λαδιού από το χώρο. Ακόμα να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα για την πυρόσβεση με βάση τους ισχύοντες κανονισμούς.

στ. Οι χώροι ΜΤ (διακοπτών και μετασχηματιστών) απαγορεύεται να έχουν οποιοδήποτε άνοιγμα προς κλιμακοστάσιο (άνοιγμα κουφώματος, αεραγωγό, γρίλιες κλπ.). Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται πόρτα που είναι αναγκαία για την πρόσβαση προς αυτό, εφόσον έχει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

αα. Είναι στο σύνολό της σιδερένια και όπου έχει λαμαρίνα το πάχος της είναι τουλάχιστο 1,5 χλστ.

ββ. Δεν έχει γρίλιες ή οποιοδήποτε άλλο άνοιγμα.

γγ. Εφάπτεται σε πατούρες της κάσας σε πλάτος τουλάχιστο 25 χλστ.

δδ. Έχει μηχανισμό επαναφοράς στην κλειστή θέση.

Εναλλακτικά, η πόρτα αυτή αρκεί να έχει δείκτη πυραντίστασης τουλάχιστο μισής ώρας, όπως προκύπτει από πιστοποιητικό αναγνωρισμένου εργαστηρίου.

ζ. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή υπαίθριου υποσταθμού ή η τοποθέτηση προκατασκευασμένου υποσταθμού επί του γηπέδου, ύστερα από άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και εφόσον ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα, ώστε να μην προκαλείται ενόχληση στους γείτονες.

η. Οι αναφερόμενες ελάχιστες αποστάσεις των συσκευών του υποσταθμού από τα οικοδομικά στοιχεία δεν ισχύουν προκειμένου περί εγκεκριμένων τυποποιημένων υποσταθμών κάθε είδους.

θ. Σε περίπτωση που ένα κτίριο διαθέτει ίδια πηγή ηλεκτροπαραγωγής, για την τροφοδότηση ζωτικών φορτίων σε περίπτωση διακοπής της τροφοδότησης από το δίκτυο (ΔΕΗ), πρέπει να προβλέπονται αντίστοιχοι χώροι. Οι χώροι αυτοί, που κατατάσσονται επίσης σε χώρους ηλεκτρικής υπηρεσίας, πρέπει να είναι κλειστοί, κατασκευασμένοι από άκαυστα υλικά και με επαρκή αερισμό φυσικό ή τεχνητό και να σημαίνονται κατάλληλα.

ι. Ειδικότερα, χώροι που προορίζονται για τοποθέτηση συσσωρευτών πρέπει να έχουν επαρκή εξαερισμό και εφόσον το απαιτούν οι κανονισμοί αντιεκρηκτική ηλεκτρική εγκατάσταση.

ια. Τα δάπεδα των χώρων ηλεκτρικής υπηρεσίας εκτός από τους χώρους μετασχηματιστών και ηλεκτροπαραγωγών ζευγών, πρέπει να υπολογίζονται για φορτίο 500 Kp/τ.μ. Τα δάπεδα των χώρων Μ/Σ πρέπει να ελέγχονται επιπλέον και βάσει των πραγματικών συνθηκών φόρτισης με το συγκεκριμένο μηχάνημα (βάρος, τρόπος στήριξης, ταλαντώσεις κλπ.). Το ίδιο ισχύει και για τους χώρους από τους οποίους προβλέπεται διέλευση των πιο πάνω μηχανημάτων.

ιβ. Οι περιμετρικοί τοίχοι των χώρων των υποσταθμών πρέπει να είναι μπατικοί ή, σε περίπτωση στοιχείων οπλισμένου σκυροδέματος, να έχουν πάχος τουλάχιστο 15 εκ.

ιγ. Μέσα στο χώρο του υποσταθμού, στο πάχος των περιμετρικών τοίχων, κάτω από το δάπεδο και στην πλάκα επικάλυψης του Υ/Σ δεν πρέπει να περνά εγκατάσταση ξένη προς τον προορισμό του Υ/Σ (π.χ. σωληνώσεις παροχών, αποχετεύσεων, σωλήνες θέρμανσης κλπ.).

3. Εγκαταστάσεις ασθενών ρευμάτων:

Οι εγκαταστάσεις ασθενών ρευμάτων των κτιρίων περιλαμβάνουν:

- τηλεπικοινωνιακές εγκαταστάσεις: τηλεφωνικές και τηλετυπικές
- ασύρματη επικοινωνία-αναζήτηση προσώπων
- εγκαταστάσεις ενδοσυνεννόησης
- ηλεκτροακουστικές εγκαταστάσεις: μεγαφωνικές και μεταφραστικές
- εγκαταστάσεις σηματοδότησης και ελέγχου
- εγκαταστάσεις πυρανίχνευσης
- εγκαταστάσεις ασφάλειας: ελέγχου εισόδου, διαρρήξεων και νυχτοφύλακα
- εγκαταστάσεις κεντρικού ρολογιού
- εγκαταστάσεις οπτικοακουστικής επικοινωνίας
- εγκατάσταση κεραίας λήψης ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σημάτων και
- εγκατά-σταση διανομής ραδιοτηλεοπτικών σημάτων.

α. Τηλεπικοινωνιακές εγκαταστάσεις

αα. Οι τηλεφωνικές εγκαταστάσεις των κτιρίων ή τμημάτων κτιρίων σχεδιάζονται και κατασκευάζονται με τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται το απόρρητο της επικοινωνίας και η προστασία ατόμων από επικίνδυνες τάσεις.

ββ. Η κατασκευή των εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τον ισχύοντα κανονισμό εσωτερικών τηλεφωνικών δικτύων (ΦΕΚ 773/Β/1983) και τον ισχύοντα κανονισμό τοποθέτησης και συντήρησης δευτερευουσών τηλεφωνικών εγκαταστάσεων (ΦΕΚ 269/Β/1971) και τις εκάστοτε τροποποιήσεις τους.

γγ. Ο κεντρικός κατανεμητής, καθώς επίσης και οι κατανεμητές ορόφων των κύριων τηλεφωνικών συνδέσεων των κτιρίων πρέπει να τοποθετούνται σε κοινόχρηστους, εύκολα προσπελάσιμους χώρους και να ασφαλίζονται κατάλληλα, ώστε να μπορούν να είναι προσπελάσιμοι μόνο από το αρμόδιο προσωπικό.

δδ. Σε μεγάλα κτίρια με δευτερεύουσα τηλεφωνική εγκατάσταση, όπου μέρος ή το σύνολο της εισερχόμενης ή εξερχόμενης επικοινωνίας γίνεται μέσω ειδικού για το σκοπό αυτό ατόμου (τηλεφωνητή ή τηλεφωνήτριας) απαιτείται ειδικός χώρος για την παραμονή του χειριστή. Στο χώρο αυτό πρέπει να εξασφαλίζονται όλες οι απαραίτητες συνθήκες άνεσης (όπως π.χ. φωτισμού, αερισμού, θέρμανσης, επιπέδου θορύβου κλπ.).

εε. Απαγορεύεται στο χώρο εργασίας του χειριστή η ύπαρξη τηλετυπικής συσκευής με μεγάλο φόρτο εργασίας, εφόσον η στάθμη θορύβου λειτουργίας της είναι τέτοια που να δημιουργεί ενόχληση.

ζζ. Σε κάθε κτίριο ή τμήμα κτιρίου που προβλέπεται να εξοπλιστεί με δευτερεύουσα τηλεφωνική εγκατάσταση άνω των 150 συνδέσεων, πρέπει να προβλέπεται ιδιαίτερος χώρος για την εγκατάστασή της. Ο χώρος αυτός πρέπει να είναι κατάλληλου μεγέθους, κλειστός, με φωτισμό και αερισμό και θερμοκρασίας από 10 ο έως 30 ο C για όλο το χρόνο. Ο χώρος πρέπει να έχει ελάχιστο καθαρό ύψος 3 μ. και το δάπεδό του να είναι υπολογισμένο τουλάχιστο για 500 Kp/τ.μ.

β. Εγκατάσταση κεραίας λήψης ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σημάτων και εγκατάσταση διανομής ραδιοτηλεοπτικών σημάτων.

αα. Σε κάθε κτίριο επιτρέπεται μόνο ένα κεντρικό συγκρότημα κεραιών λήψης ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σημάτων επίγειας και δορυφορικής εκπομπής. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η διασπορά των παραπάνω κεραιών, εφόσον το επιβάλλουν τεχνικοί λόγοι, ύστερα από άδεια της αρχής.

ββ. Η εγκατάσταση λήψης, ενίσχυσης και διανομής ραδιοτηλεοπτικών σημάτων νέου ή υφιστάμενου κτιρίου με περισσότερες της μίας ιδιοκτησίας είναι κοινόχρηστη, έστω και αν δεν υπάρχει σύστημα οριζόντιας ιδιοκτησίας του ακινήτου.

γγ. Η κεντρική κεραία λήψης ραδιοτηλεοπτικών σημάτων κτιρίων κατασκευάζεται βάσει του τεχνικού κανονισμού εγκατάστασης και λειτουργίας κεντρικής κεραίας τηλεόρασης και ραδιοφωνίας, όπως εκάστοτε ισχύει.

δδ. Σε περίπτωση ύπαρξης γειτονικών ανισοϋψών κτιρίων, όπου το ψηλότερο κτίριο σκιάζει και εμποδίζει τη λήψη σημάτων ενός ή περισσότερων ραδιοτηλεοπτικών προγραμμάτων από το χαμηλότερο κτίριο, μπορεί ο ιδιοκτήτης ή οι ιδιοκτήτες του ψηλού κτιρίου να επιτρέψουν την εγκατάσταση της κεντρικής κεραίας του χαμηλότερου κτιρίου σε κατάλληλο σημείο του ψηλού κτιρίου, με έξοδα των ιδιοκτητών του χαμηλότερου κτιρίου.

εε. Οι αγωγοί γραμμών ηλεκτρικής ενέργειας πρέπει να απέχουν οριζόντια ή κατακόρυφα από κεραίες δεκτών ραδιοφωνίας και τηλεόρασης τις καθοριζόμενες στον παρακάτω πίνακα ελάχιστες αποστάσεις (σε θερμοκρα-σία 16 ο C και άπνοια):

Τάση αγωγών ενέργειας σε (V)	Οριζόντια απόσταση σε μ.	Κατακόρυφη απόσταση σε μ.
Από 0 έως 750	1,25	2,50
Από 750 έως 25000	2,25	2,50

ζζ. Με ειδικούς κανονισμούς μπορεί να επιβάλλεται σε παραδοσιακούς οικισμούς ή τμήματά τους και σε διατηρητέα κτίρια η τοποθέτηση κεντρικής κεραίας τηλεόρασης και ραδιοφωνίας. Με τους ίδιους κανονισμούς εγκρίνεται η κατασκευή κοινόχρηστης κεραίας σε κατάλληλη θέση (που να μην επηρεάζει το κτίριο ή τον οικισμό) και δικτύου διανομής, ώστε το κτίριο ή τα κτίρια να τροφοδοτηθούν με ραδιοτηλεοπτικά σήματα από καλωδιακό εξωτερικό δίκτυο. Στην περίπτωση αυτή πρέπει να υπάρχει ειδική έγκριση του κρατικού φορέα μετάδοσης ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σημάτων.

Άρθρο 374

Αλεξικέραυνα

(άρθρο 31 απόφ. 3046/304/31.1/3.2.1989)

1. Σε κτίριο ή δομικό έργο ή μεμονωμένο στοιχείο του, που βρίσκεται σε έξαρση σε σχέση με τον περιβάλλοντα χώρο, επιβάλλεται η εγκατάσταση αλεξικέραυνου.

2. Η εγκατάσταση αλεξικέραυνου γίνεται σύμφωνα με τον κανονισμό εγκατάστασης αλεξικέραυνου και τις ισχύουσες διατάξεις που αφορούν τα επί μέρους στοιχεία της εγκατάστασης. Μέχρι την έκδοση του παραπάνω κανονισμού, η εγκατάσταση σχεδιάζεται και κατασκευάζεται σύμφωνα με τους κανόνες τέχνης και τεχνικής.

3. Η εγκατάσταση αλεξικέραυνου περιλαμβάνει και ειδική ξεχωριστή γείωση, η οποία όμως συνδέεται υποχρεωτικά και με τις υπόλοιπες γειώσεις του κτιρίου.

4. Αγωγοί καθόδου της εγκατάστασης αλεξικέραυνου επιτρέπεται να τοποθετούνται χωνευτοί στα οικοδομικά υλικά, εφόσον εξασφαλιστεί η προστασία τους από ηλεκτρολύσεις και διάβρωση.

Άρθρο 375

Γραμματοκιβώτια

(άρθρο 32 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

1. Σε κάθε κτίριο επιβάλλεται η εγκατάσταση γραμματοκιβωτίων.

2. Ο αριθμός των γραμματοκιβωτίων είναι τουλάχιστο ίσο προς τον αριθμό των κατοικιών και λοιπών τμημάτων του κτιρίου που έχουν αυτοτελή χρήση.

3. Όλα τα γραμματοκιβώτια του κτιρίου διατάσσονται το ένα κοντά στο άλλο, ώστε να αποτελούν μία ενότητα. Τοποθετούνται σε τέτοια θέση ώστε να είναι προσιτά από το εξωτερικό του κτιρίου, χωρίς να χρειάζεται να ανοίγει πόρτα που υπόκειται σε κλείδωμα. Το 10% των γραμματοκιβωτίων και όχι λιγότερο από ένα, πρέπει να είναι προσιτό σε άτομα με ειδικές ανάγκες χρήστες αμαξιδίων. Η θέση τους πρέπει να είναι εμφανής και κοντά στην πόρτα της κυρίας εισόδου του κτιρίου. Επιτρέπεται η τοποθέτησή τους πάνω στο φύλλο της πόρτας εισόδου. Επιτρέπεται η τοποθέτησή τους στο προκήπιο. Απαγορεύεται να εξέχουν από τη ρυμοτομική γραμμή.

4. Κάθε γραμματοκιβώτιο έχει ιδιαίτερη κλειδαριά.

5. Τα ελάχιστα απαιτούμενα γεωμετρικά μεγέθη των γραμματοκιβωτίων που απαιτούνται καθορίζονται από τα αντίστοιχα πρότυπα του ΕΛΟΤ ή τα αντίστοιχα πρότυπα κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Άρθρο 376

Κιβώτια προσωρινής αποθήκευσης απορριμμάτων

(άρθρο 33 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

Κάθε κτίριο πρέπει να διαθέτει κατάλληλο χώρο για τη συγκέντρωση και προσωρινή αποθήκευση των απορριμμάτων του κτιρίου μέχρι την αποκομιδή τους από τα συνεργεία καθαριότητας. Σε περίπτωση ύπαρξης προκηπίου ή τοποθέτηση της πρόσοψης του κτιρίου εσώτερα της οικοδομικής γραμμής, ο χώρος αυτός μπορεί να γίνει το προκήπιο ή τον παρόδιο ακάλυπτο χώρο. Λεπτομέρειες σχετικά με τις προδιαγραφές που πρέπει να τηρούνται ανάλογα με τον τρόπο δόμησης και τη συλλογή των απορριμμάτων κατά περιοχές καθορίζονται με ειδικούς κανονισμούς.

Άρθρο 377

Πρότυπα - τεχνικές προδιαγραφές - πιστοποιητικά

(άρθρο 34 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 12 απόφ. 49977/3068/30.6.1989)

Στις περιπτώσεις εφαρμογής των κτιριοδομικών απαιτήσεων του παρόντος κεφαλαίου και όπου αναφέρονται πρότυπα ΕΛΟΤ ή άλλες εθνικές τεχνικές προδιαγραφές μπορούν εξίσου να χρησιμοποιούνται πρότυπα ή τεχνικές προδιαγραφές που εκδίδονται από τις ευρωπαϊκές επιτροπές τυποποίησης (CENCE - NELEC) ή ελλείψει αυτών από τους διεθνείς οργανισμούς τυποποίησης (ISO - ICI), εφόσον έχουν υιοθετηθεί στην Ελλάδα από αρμόδιους φορείς. Όπου απαιτούνται πιστοποιητικά για την καταλληλότητα της χρήσης δομικών υλικών ή στοιχείων στα δομικά έργα, κατ' εφαρμογή των παραπάνω προτύπων ή τεχνικών προδιαγραφών, εκτός από αυτά που χορηγούνται από εργαστήρια αρμόδιου κρατικού φορέα ή άλλων εργαστηρίων αναγνωρισμένων από το Κράτος, ισοδύναμη ισχύ έουν και τα πιστοποιητικά που χορηγούνται από αναγνωρισμένα εργαστήρια των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Άρθρο 378

Αρμόδια αρχή

(άρθρο 35 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 12 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989)

Αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του παρόντος κεφαλαίου είναι η κατά τόπους πολεοδομική υπηρεσία.

Άρθρο 379

Έκταση εφαρμογής

(άρθρο 36 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 12 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989)

1. Οι διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου έχουν εφαρμογή σε όλες τις περιοχές και τους οικισμούς της χώρας που βρίσκονται είτε εντός είτε εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων.

2. Κατ' εξαίρεση δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις:

α. Των άρθρων 353, 363 και 366 παρ. 1, 2, 3 και 5 στις περιοχές που βρίσκονται εντός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλης και

β. Του άρθρου 363 στους οικισμούς που δεν έχουν εγκεκριμένο σχέδιο πόλης.

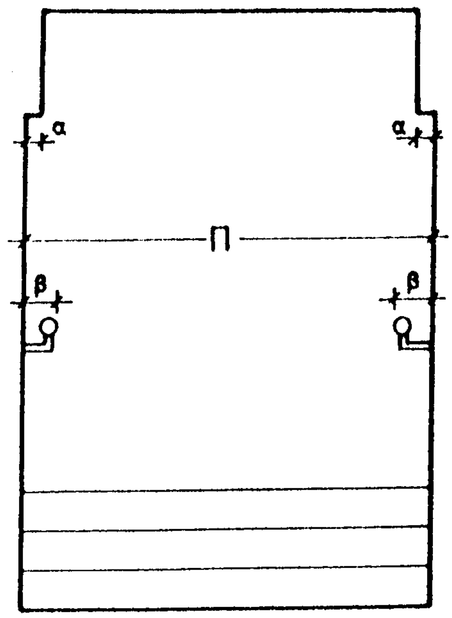
Άρθρο 380

Έκταση εφαρμογής

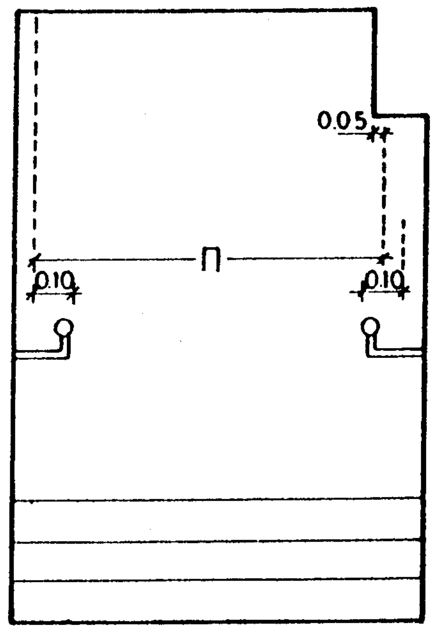
(άρθρο 38 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989)

Το παρόν άρθρο περιλαμβάνει τα παρακάτω σχήματα με αριθμούς 1 έως και 10 που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα του κεφαλαίου αυτού.

Μέρος III

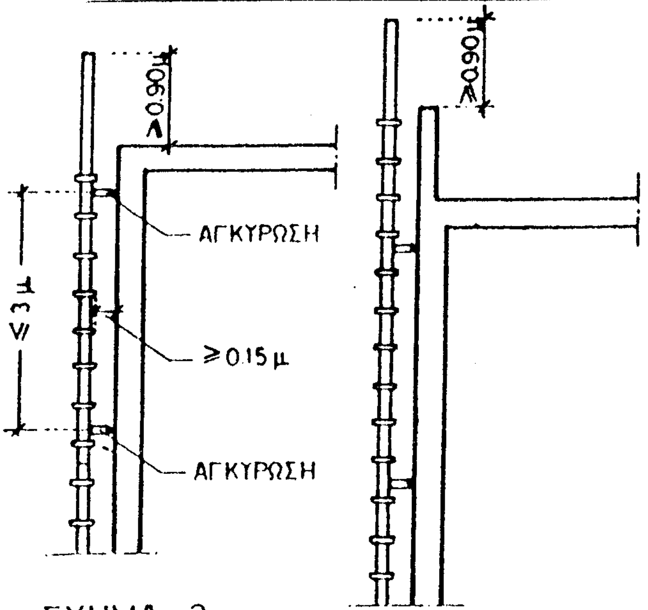


Σαν ελεύθερο πλάτος λαμβάνεται το Π όταν α ≤ 0,05 μ. και β ≤ 0,10 μ., διαφορετικά αφαιρούνται προεξοχές μέχρι 0,05 μ. από δοκό και μέχρι 0,10 μ. από κουπαστή.

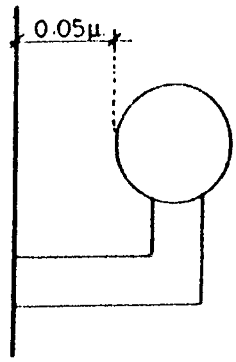


ΣΧΗΜΑ 1

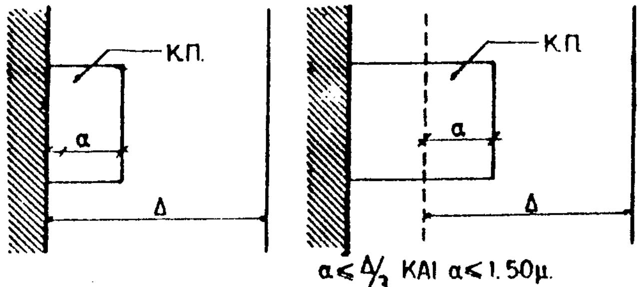
Μέρος III



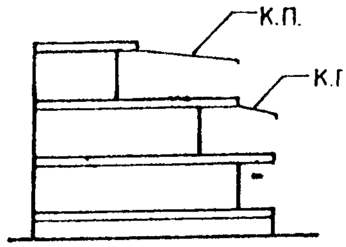
ΣΧΗΜΑ 2



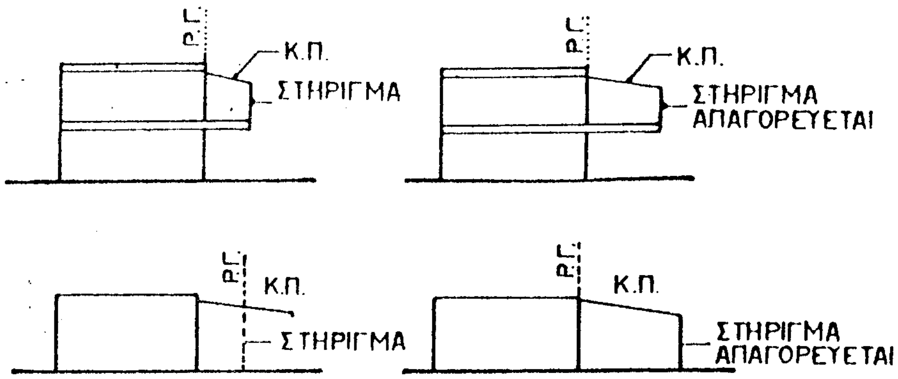
ΣΧΗΜΑ 3



ΣΧΗΜΑ 4



ΣΧΗΜΑ 5

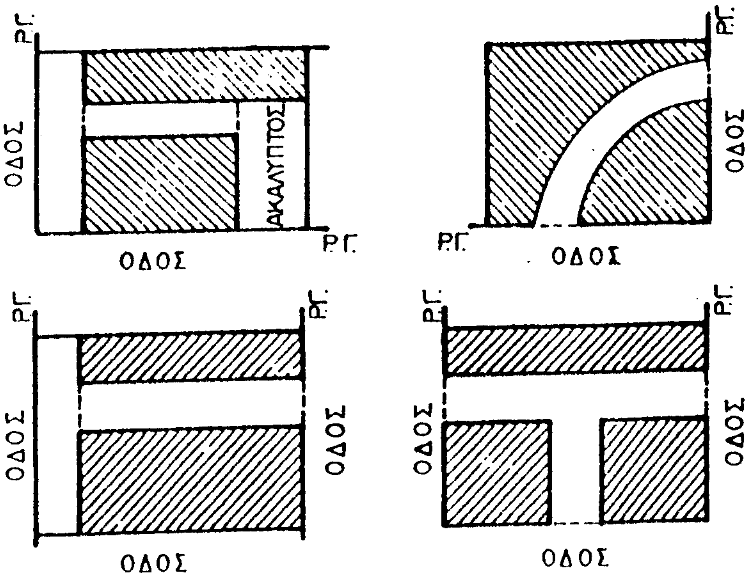


ΣΧΗΜΑ 6

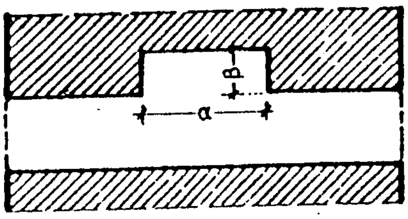
Κ.Π : ΚΙΝΗΤΟ ΠΡΟΣΤΕΓΑΣΜΑ .

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιόγραμμα έγινε σμίκρυνση κατά ποσοστό 78 %

Μέρος III

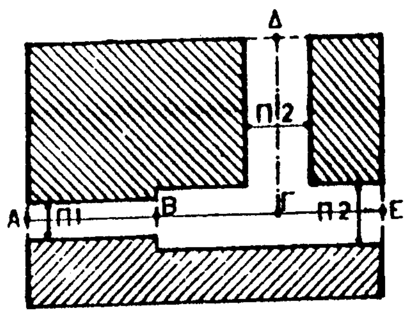


ΣΧΗΜΑ 7



α ≥ 2β

ΣΧΗΜΑ 8



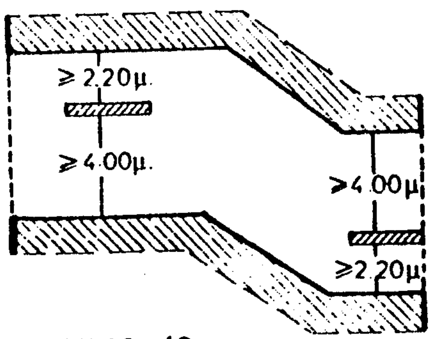
ΑΒ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΣΤΟΑ

$Π_1$ ΠΛΑΤΟΣ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΣΤΟΑΣ

$Π_2$ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΒΑΣΕΙ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΟΥ ΜΗΚΟΥΣ ΜΕΤΑΞΥ ΑΓΔ ΚΑΙ ΑΓΕ

$Π_1$ ΔΕΝ ΘΙΓΕΤΑΙ ΟΤΑΝ: ΒΓΔ ≤ 2 ΑΒ ΚΑΙ ΒΓΕ ≤ 2 ΑΒ

ΣΧΗΜΑ 9



ΣΧΗΜΑ 10

ΜΕΡΟΣ IV

ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ - ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ ΓΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

ΤΜΗΜΑ Ι

Γενικές διατάξεις

Άρθρο 381

Προσδιορισμός αυθαίρετων κατασκευών

(άρθρο 5 παρ. 2 και άρθρο 22 παρ. 3 πλην τελ. εδαφίου και 4 ν. 1577/1985, άρθρο 21 παρ. 5 ν. 1790/1988)

1. Κάθε κατασκευή που εκτελείται:

α) χωρίς την άδεια του άρθρου 329 παρ. 1 ή β) καθ' υπέρβαση της αδείας ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.

Σε περίπτωση αυθαίρετης κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευής, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο του ελέγχου της από την πολεοδομική υπηρεσία, ειδοποιούνται εγγράφως οι υπόχρεοι για την καταβολή του προστίμου που αναφέρεται στην παρ. 4 του επόμενου άρθρου 382 να μεριμνήσουν, ώστε να υποβληθούν τα απαραίτητα στοιχεία και δικαιολογητικά σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για να εκδοθεί ή αναθεωρηθεί τυχόν ισχύουσα οικοδομική άδεια μέσα σε δύο μήνες από τη λήψη της ειδοποίησης. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, η κατασκευή υπάγεται στις διατάξεις του επόμενου άρθρου. Αν η άδεια εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέσα στην παραπάνω προθεσμία, επιβάλλονται μόνο τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ. 2 του επόμενου άρθρου. Στην τελευταία αυτή περίπτωση το πρό-στιμο διατήρησης επιβάλλεται για το διάστημα από τότε που κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας άρχισε η ανέγερση κατασκευής έως την έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας.

Ειδικά για κτίρια αποθηκών σιλό, ψυγείων και δεξαμενών ιδιοκτησίας αγροτικών συνεταιριστικών οργανώσεων, τα οποία κατασκευάζονται με προγράμματα του Υπουργείου Γεωργίας ή της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος, η παραπάνω προθεσμία για υποβολή των απαραίτητων στοιχείων και δικαιολογητικών για έκδοση ή αναθεώρηση τυχόν υφιστάμενης οικοδομικής άδειας ορίζεται σε δέκα μήνες. Για την έκδοση της οικοδομικής αυτής άδειας δεν επιβάλλεται πρόστιμο ή εισφορά, τυχόν δε επιβληθέντα ανακαλούνται. Η διάταξη αυτή ισχύει για όλες τις υποθέσεις που εκκρεμούν μέχρι την 20.6.1988 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1790/1988).

2. Κάθε αλλαγή της χρήσης κτιρίου ή τμήματός του κατά παράβαση της παρ. 5 του άρθρου 329 είναι αυθαίρετη. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της παρ. 2 του επόμενου άρθρου, μόνο για την επιβολή του προστίμου. Αν για την αλλαγή της χρήσης έχουν εκτελεστεί δομικές κατασκευές, εκτός από την επιβολή προστίμου διατάσσεται και η κατεδάφισή τους.

Άρθρο 382

Κυρώσεις

(άρθρο 61 παρ. 5 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 3 ν. 651/1977, άρθρο 7 ν. 720/1977, άρθρο 17 πλην των δύο τελ. εδαφίων παρ. 12 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 10, 11 και 12 ν. 1512/1985, άρθρο 13 παρ. 7 ν. 1647/1986, άρθρο 5 παρ. 7 περ. α, β και γ ν. 2052/1992, άρθρο 3 παρ. 13, 14 και 15 ν. 2242/1994)

1. Τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές εν γένει που ανεγείρονται μετά την 31.1.1983 εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923 καθώς και όσα δεν εξαιρούνται σύμφωνα με το άρθρο 386 κατεδαφίζονται υποχρεωτικά από τους κύριους ή συγκυρίους τους, έστω και αν έχει αποπερατωθεί η κατασκευή ή αν το κτίσμα κατοικείται ή χρησιμοποιείται με οποιοδήποτε τρόπο.

2. Εκτός από την κατεδάφιση επιβάλλεται:

α) πρόστιμο ανέγερσης αυθαιρέτου

β) πρόστιμο διατήρησης αυθαιρέτου

Τα πρόστιμα της παραγράφου αυτής, καθώς και οι λοιπές συνέπειες των επόμενων παραγράφων, δεν εφαρμόζονται σε κτίσματα ή κατασκευές, οι οποίες ανεγείρονται με οικοδομικές άδειες που εκδίδονται, σύμφωνα με διατάξεις, οι οποίες κρίνονται αντισυνταγματικές με δικαστικές αποφάσεις και για το λόγο αυτό ακυρώνονται.

3. Το κατά την περίπτωση (α) της προηγούμενης παραγράφου πρόστιμο επιβάλλεται εφάπαξ.

Το πρόστιμο της περίπτωσης (β) της ίδιας παραγράφου 2 επιβάλλεται και οφείλεται για όλο το χρόνο που υπάρχει το αυθαίρετο από την ανέγερσή του μέχρι την κατεδάφισή του. Το πρόστιμο αυτό, για μεν το πρώτο έτος, κατά το οποίο λαμβάνει γνώση η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για την ύπαρξη αυθαιρέτου, καθώς και για τα τυχόν προηγούμενα έτη ύπαρξής του, υπολογίζεται και βεβαιώνεται με βάση την αξία του αυθαιρέτου, όπως αυτή προσδιορίζεται με τα προεδρικά διατάγματα της παρ. 8 του επόμενου άρθρου του παρόντος κεφαλαίου, ενώ για καθένα από τα επόμενα έτη επαναβεβαιώνεται, αφού ανα-προσδιοριστεί με προσαύξηση του προστίμου του εκάστοτε προηγούμενου έτους κατά 20%. Το ποσοστό της προσαύξησης αυτής μπορεί να μεταβάλλεται ανά διετία, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Δεν μπορεί όμως σε καμία περίπτωση να οριστεί μικρότερο του 10%.

4. Υπόχρεοι για την καταβολή των προστίμων είναι οι κύριοι ή συγκύριοι του αυθαιρέτου που ευθύνονται ο καθένας για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου. Σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών με το σύστημα της οικοδόμησης "επί αντιπαροχή" τα πρόστιμα επιβάλλονται σε βάρος των "επί αντιπαροχή" κατασκευαστών που ευθύνεται ο καθένας για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου.

Σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών από νομέα, κάτοχο ή επικαρπωτή τα πρόστιμα επιβάλλονται σε όλους και ο καθένας είναι υπεύθυνος για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου.

5. Η αρμόδια πολεοδομική αρχή μπορεί και αυτεπάγγελτα να προβαίνει στην κατεδάφιση του αυθαιρέτου. Στην περίπτωση αυτή τα έξοδα κατεδάφισης που μπορεί να προσδιορίζονται και κατ' αποκοπή, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καταλογίζονται σε βάρος των κατά την προηγούμενη παράγραφο υποχρέων.

6. Με τα π. δ/γματα της παρ. 8 του επόμενου άρθρου ορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία εκτίμησης της αξίας του αυθαιρέτου, το ύψος του προστίμου, ο τρόπος βεβαίωσής τους για κάθε χρόνο που μπορεί να γίνεται σε δόσεις και μηχανογραφικά, η είσπραξή τους, η απόδοσή τους στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., τα θέματα αναπροσαρμογής της αξίας και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

7. Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων, καθορίζονται οι όροι, οι προϋποθέσεις, η διαδικασία διαπίστωσης και ο χαρακτηρισμός του αυθαιρέτου, ο τρόπος κατεδάφισης, η διαδικασία εκκένωσης του αυθαιρέτου, η τύχη των υλικών, των παραρτημάτων, των κινητών πραγμάτων που υπάρχουν μέσα στο αυθαίρετο, για τα οποία δεν δημιουργείται καμία ευθύνη του Δημοσίου, των οργάνων ή των με οποιοδήποτε τρόπο προστηθέντων προσώπων, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

8. Οι ιδιοκτήτες ή εντολείς κατασκευής αυθαιρέτων, οι μηχανικοί που συντάσσουν τη μελέτη ή έχουν την επίβλεψη του έργου και οι εργολάβοι κατασκευής του τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών ή με χρηματική ποινή από 500.000 δρχ. μέχρι 5.000.000 δρχ. ανάλογα με την αξία του αυθαίρετου έργου και το βαθμό υποβάθμισης του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος. Αν η πιο πάνω πράξη έχει γίνει από αμέλεια, τιμωρείται με ποινή φυλάκισης μέχρι ένα χρόνο ή με χρηματική ποινή από 200.000 δρχ. μέχρι 2.000.000 δρχ. Σε περιπτώσεις απλών υπερβάσεων άδειας κατασκευής μπορεί να επιβληθεί ποινή μειωμένη.

Σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών δόμησης (άρθρο 329), χωρίς οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση αυτής, στα ρέματα, στους βιότοπους, στα παραλιακά δημόσια κτήματα και στους αρχαιολογικούς χώρους, εκτός από την κατά τις προηγούμενες παραγράφους επιβολή των προστίμων και της κατεδάφισης των αυθαιρέτων, τα πρόσωπα του πρώτου εδαφίου της παραγράφου αυτής τιμωρούνται με φυλάκιση τουλάχιστον ενός (1) χρόνου και με χρηματική ποινή από δύο εκατομμύρια (2.000.000) δρχ. μέχρι πέντε εκατομμύρια (5.000.000) δρχ. Μετατροπή της ποινής της φυλάκισης σε χρηματική, καθώς και η αναστολή της εκτέλεσής της δεν επιτρέπεται. Η άσκηση έφεσης δεν αναστέλλει την εκτέλεση της απόφασης.

Ειδικότερα η πιο πάνω ευθύνη επιμερίζεται με τις ακόλουθες διακρίσεις:

α) στον κύριο, στο νομέα ή επικαρπωτή του ακινήτου. Σε περίπτωση ανέγερσης κτιρίου με το σύστημα της αντιπαροχής υπεύθυνο πρόσωπο για την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου αυτού είναι ο κατασκευαστής.

β) στο γενικό εργολάβο του έργου ή στους ειδικούς εργολάβους που εκτελούν τις διάφορες εργασίες, εφόσον δεν εφαρμόζουν τις σχετικές μελέτες που έχουν εγκριθεί ή δεν ακολουθούν τις γραπτές οδηγίες του επιβλέποντα τεχνικού ή εκτελούν εργασίες χωρίς να υπάρχουν άδειες ή εγκεκριμένες μελέτες.

γ) στον τεχνικό ή στους τεχνικούς που αναλαμβάνουν τη μελέτη του έργου ή των εγκαταστάσεων εφόσον περιέχονται σ' αυτή στοιχεία ή σχέδια απεικόνισης της υπάρχου-σας κατάστασης που παραπλανούν την αρμόδια για τη χορήγηση αδειών πολεοδομική υπηρεσία.

δ) στον τεχνικό ή στους τεχνικούς που αναλαμβάνουν την επίβλεψη του έργου ή των εγκαταστάσεων εφόσον δεν εφαρμόζουν τις σχετικές μελέτες που έχουν εγκριθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες ή εφ' όσον αναλαμβάνουν την επίβλεψή τους χωρίς να υπάρχουν οι απαραίτητες άδειες και οι εγκεκριμένες μελέτες. Η ευθύνη του επιβλέποντος υπάρχει για όλο το χρονικό διάστημα της ανέγερσης του κτιρίου μέχρι την αποπεράτωσή του ή μέχρι τον τελικό έλεγχο από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή μέχρι τη λήξη του χρόνου που ισχύει η άδεια, εφόσον δεν υποβάλλει στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία σχετική δήλωση διακοπής της επίβλεψης.

9. Στους μηχανικούς και εργολάβους του πρώτου εδαφίου της προηγούμενης παραγράφου, ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται προσωρινή ή οριστική αφαίρεση της άδειας άσκησης του επαγγέλματός τους από την αρμόδια διοικητική αρχή.

10. Πριν από την κατεδάφιση των κατεδαφιστέων αυθαιρέτων του άρθρου αυτού δεν επιτρέπεται: α) η μεταβίβασή τους ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σ' αυτά ή στο οικόπεδο, πάνω στο οποίο κατασκευάστηκαν. Κάθε μεταβίβαση που γίνεται κατά παράβαση των παραπάνω θεωρείται αυτοδίκαια και εξαρχής άκυρη, β) η σύνδεσή τους με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης, αποχέτευσης και τηλεπικοινωνιών.

11. Ειδικά για την περίπτωση αυθαιρέτων που υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 386, αλλά έχουν ανεγερθεί μετά τη 10η Δεκεμβρίου 1981, επιβάλλεται και το πρόστιμο της παραγράφου 2 περίπτ. β του άρθρου αυτού επιπλέον από την ειδική εισφορά αυθαιρέτων του επόμενου άρθρου. Το πρόστιμο στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται μέχρι την κρίση για το συγκεκριμένο αυθαίρετο, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 387 για τα εντασσόμενα σε πολεοδομικά σχέδια ή μέχρι την οριστική κρίση τους κατά την παρ. 1 του άρθρου 386 για τα υπόλοιπα. Το πρόστιμο αυτό είναι ανεξάρτητο από την ειδική εισφορά αυθαιρέτων και τις καταβολές που γίνονται κατά την υποβολή των δηλώσεων.

12. Σε κάθε δικαιοπραξία, που συντάσσεται μετά την 14.3.1983 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983) και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση κτίσματος, αναφέρεται στο πωλητήριο συμβόλαιο ο αριθμός της άδειας οικοδόμησης του κτίσματος αυτού και επισυνάπτεται κυρωμένο αντίγραφό της, εφόσον το κτίσμα οικοδομήθηκε μετά την παραπάνω ημερομηνία. Αν το μεταβιβαζόμενο κτίσμα έχει ανεγερθεί πριν από την 14.3.1983, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση των δικαιοπρακτούντων που συντάσσεται κατά το ν. 1599/1986, ότι το μεταβιβαζόμενο έχει ανεγερθεί πριν από την παραπάνω ημερομηνία.

Εάν οι δικαιοπρακτούντες δηλώνουν ή βεβαιώνουν εν γνώσει τους ψευδή γεγονότα σε σχέση με τα παραπάνω, τιμωρούνται με την ποινή που προβλέπεται στο ν. 1599/1986. Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, κατά παράβαση των διατάξεων της παραγράφου αυτής, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι υποθηκοφύλακες που μεταγράφουν, οι δικηγόροι που παρίστανται σε τέτοια συμβόλαια, τιμωρούνται με τις ποινές του πρώτου εδαφίου της παρ. 8 του παρόντος άρθρου ή με τις ποινές του δευτέρου εδαφίου εάν η πράξη τελέστηκε από αμέλεια. Σε κάθε συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου με κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση των δικαιοπρακτούντων σύμφωνα με το ν. 1599/1986, ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, σε αιγιαλό, σε ζώνη παραλίας, σε βιότοπο, σε δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο. Εάν από τη δήλωση προκύπτει ότι το μεταβιβαζόμενο ακί-

νητο βρίσκεται στις παραπάνω περιοχές, απαγορεύεται η σύνταξη του σχετικού συμβολαίου. Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια κατά παράβαση της διάταξη αυτής, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται σε τέτοια συμβόλαια και οι υποθηκοφύλακες που μεταγράφουν αυτά τιμωρούνται με τις ποινές που αναφέρονται στην παρ. 8.

13. Κάθε φορά που κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών διαπιστώνεται ότι δεν έχει τοποθετηθεί στο εργοτάξιο η πινακίδα που προβλέπεται από την παρ. 2 του άρθρου 335 επιβάλλεται πρόστιμο 20.000 δρχ. στον ιδιοκτήτη, που εισπράττεται και αποδίδεται στο ΕΤΕΡΠΣ ή στο δήμο, εφόσον ασκεί αρμοδιότητες πολεοδομικών εφαρμογών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 61 του ν. 947/1979. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να αναπροσαρμόζεται το πρόστιμο των 20.000 δρχ. Με ανάλογη απόφαση καθορίζεται επίσης η διαδικασία και ο τρόπος επιβολής είσπραξης και απόδοσης του προστίμου και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

14. Για κατασκευές που γίνονται κατά παράβαση των κειμένων διατάξεων σε κοινόχρηστους χώρους, την ευθύνη της πληρωμής των δαπανών κατεδάφισης των αυθαιρέτων και των ζημιών που προκλήθηκαν έχει αυτός που έδωσε εντολή για την εκτέλεση του έργου και ο ωφελούμενος από το έργο αυτό.

15. Τα υλικά, μηχανήματα, οχήματα και εργαλεία που χρησιμοποιούνται για την εκτέλεση αυθαίρετων κατασκευών, όπως αυτές προσδιορίζονται στο προηγούμενο άρθρο, σε οποιονδήποτε και αν ανήκουν κατάσχονται από τα αστυνομικά όργανα και αφαιρούνται αφού συνταχθεί σχετική έκθεση και ενημερωθεί οπωσδήποτε η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Με την καταδικαστική απόφαση του ποινικού δικαστηρίου τα κατασχεθέντα δημεύονται. Η εκποίηση αυτών γίνεται με πλειοδοτική δημοπρασία στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα του τόπου κατάσχεσης από τριμελή επιτροπή δημοσίων υπαλλήλων που διορίζονται από τον αρμόδιο εισαγγελέα. Η δημοπρασία ανακοινώνεται με έγγραφο της επιτροπής που τοιχοκολλάται στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα, δέκα ημέρες πριν από τη δημοπρασία.

16. Από τις συνέπειες της προηγούμενης παραγράφου απαλλάσσεται ο κύριος των μηχανημάτων, οχημάτων και εργαλείων, εάν αυτός δεν ανήκει στα πρόσωπα της παρ. 8 του παρόντος άρθρου και επί πλέον κατέχει δήλωση του κυρίου του έργου ή αυτού που ανέλαβε την επίβλεψη τεχνικού περί σύννομης κατασκευής του έργου, μαζί με αντίγραφο της σχετικής αδείας, όπου αυτή απαιτείται. Η δήλωση συντάσσεται στο έντυπο του ν. 1599/1986. Τυχόν ψευδής δήλωση επιφέρει όλες τις συνέπειες του νόμου αυτού, παρά το ότι δεν απευθύνεται σε δημόσια αρχή.

17. Ανεξάρτητα από τις συνέπειες που προβλέπονται στην παραπάνω παράγραφο 15, για τα μηχανήματα και τα οχήματα που χρησιμοποιούνται για την εκτέλεση αυθαίρετων κατασκευών, αφαιρείται οπωσδήποτε η άδεια κυκλοφορίας σε οποιονδήποτε και αν ανήκει αυτή. Η αφαίρεση της άδειας γίνεται αμέσως μόλις διαπιστωθεί η παράβαση από το αρμόδιο αστυνομικό όργανο. Η χρονική διάρκεια αφαίρεσης της άδειας κυκλοφορίας καθορίζεται με απόφαση της αρμόδιας αρχής που χορηγεί την άδεια και δεν μπορεί να είναι μικρότερη των τριών μηνών ούτε μεγαλύτερη των δύο ετών. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μαζί με την πρόταση για το χρόνο αφαίρεσης της άδειας κυκλοφορίας κοινοποιεί στην αρμόδια αρχή για την έκδοση της απόφασης αφαίρεσης της άδειας κυκλοφορίας και τη σχετική έκθεση των αρμόδιων αστυνομικών οργάνων.

Άρθρο 383

Ειδική εισφορά αυθαιρέτου

(άρθρο 18 παρ. 1 έως 10 ν. 1337/1983, άρθρο 34 παρ. 2 και 4 ν. 1577/1985)

1. Για τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές που έχουν κατασκευασθεί πριν από την 31.1.1983 και για τα οποία έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα οι δηλώσεις του άρθρου 386 επιβάλλεται ειδική εισφορά αυθαιρέτου που δεν μπορεί να είναι μικρότερη του ενός δεκάτου ή μεγαλύτερη του πενταπλάσιου της συμβατικής αξίας του κτίσματος κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης και κλιμακώνεται ανάλογα με τη χρήση, το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής και την εκμετάλλευση του κτίσματος, την κατάσταση του ιδιοκτήτη του αυθαίρετου κτίσματος από πλευράς ιδιόκτητων κτιρίων, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στα άρθρα 401 έως 409 του παρόντος κεφαλαίου.

2. Η ειδική εισφορά καταβάλλεται κατά τα ακόλουθα μέρη:

α) Ποσό δραχμών δέκα χιλιάδων (10.000) ανεξάρτητα από το μέγεθος του αυθαιρέτου καταβάλλεται με τη δήλωση της παρ. 4 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983.

β) Συμπληρωματικό ποσό για την κάλυψη του 10% της αξίας του αυθαιρέτου, όπως η αξία αυτή προκύπτει από τη δήλωση της παρ. 5 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983, καταβάλλεται με τη δήλωση αυτή.

Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ελέγχει οποτεδήποτε την ακρίβεια των στοιχείων των υπεύθυνων δηλώσεων. Σε περίπτωση διαφοράς στο εμβαδόν μεγαλύτερης του 5% η υπόθεση παραπέμπεται οπωσδήποτε στον Εισαγγελέα για ψευδή δήλωση, οι δε επιπλέον κατασκευές δεν υπάγονται στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 386 και κατεδαφίζονται οπωσδήποτε.

γ) Το υπόλοιπο της ειδικής εισφοράς βεβαιώνεται στο αρμόδιο Δημόσιο Ταμείο, εισπράττεται ως δημόσιο έσοδο και αποδίδεται ολόκληρο στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.

3. Η ειδική εισφορά επιβάλλεται κατά τις εξής διακρίσεις:

α) Αυθαίρετα που βρίσκονται σε περιοχές επεκτάσεων σχεδίου πόλης του ν. 1337/1983 και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης κατά το άρθρο 386. Για τα αυθαίρετα αυτά καταβάλλονται και τα τρία μέρη της εισφοράς (α, β και γ) όπως ορίζονται στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου.

β) Αυθαίρετα που βρίσκονται σε περιοχές επεκτάσεων σχεδίου πόλης του ν. 1337/1983, αλλά δεν εξαιρούνται της κατεδάφισης. Για τα αυθαίρετα αυτά καταβάλλονται από την ειδική εισφορά μόνο τα μέρη (α) και (β) της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου.

γ) Αυθαίρετα τα οποία παραμένουν εκτός σχεδίου. Για τα αυθαίρετα αυτά καταβάλλονται από την ειδική εισφορά μόνο τα μέρη (α) και (β) της παραγράφου 2 μέχρι την οριστική τους ρύθμιση.

δ) Αυθαίρετα τα οποία βρίσκονται εντός σχεδίου ή εντός ορίων οικισμών προ του 1923 και τα οποία εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης κατά την παράγραφο 5 του άρθρου 387. Για τα αυθαίρετα αυτά καταβάλλονται και τα τρία μέρη της εισφοράς (α, β και γ) όπως ορίζονται στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου.

ε) Αυθαίρετα, τα οποία βρίσκονται εντός σχεδίου ή εντός ορίων οικισμών πριν από το έτος 1923, αλλά δεν εξαιρούνται της κατεδάφισης. Για τα αυθαίρετα αυτά καταβάλλονται από την ειδική εισφορά μόνο τα μέρη (α) και (β) της παραπάνω παραγράφου 2.

4. Αυθαίρετα για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου νοούνται όσα εμπίπτουν στο άρθρο 381 και η ειδική εισφορά επιβάλλεται στους υποχρέους όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 120 του ν.δ. 8/1973.

5. Ειδική εισφορά δεν οφείλεται εφόσον το κτίσμα έχει εξαιρεθεί νόμιμα από την κατεδάφιση, με βάση άλλες διατάξεις και έχει γενικά εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του για την εξαίρεση αυτή.

6. Η ειδική εισφορά επιβάλλεται πέραν της εισφοράς σε χρήμα που προβλέπεται από το άρθρο 46.

7. Για τα αυθαίρετα του άρθρου 386, για τα οποία δεν έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα οι σχετικές δηλώσεις, εκτός από την κατεδάφισή τους επιβάλλεται ως διοικητική ποινή το διπλάσιο του συνολικού ποσού της ειδικής εισφοράς που αντιστοιχεί σ' αυτό. Ο διπλασιασμός εφαρμόζεται για ολόκληρο το αυθαίρετο έστω και αν μόνο μέρος των εργασιών έχει γίνει πριν από την 31.1.1983. Αν ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου το κατεδαφίσει οικειοθελώς, η εισφορά στην περίπτωση αυτή δεν διπλασιάζεται. Η πιο πάνω εισφορά είναι απαιτητή από τη λήξη της προθεσμίας υποβολής της δήλωσης και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων.

Σε περίπτωση μεταβίβασης του αυθαιρέτου λόγω πώλησης, δωρεάς ή κληρονομιάς οφείλεται η πιο πάνω εισφορά και καταβάλλεται από τον αγοραστή, το δωρολήπτη ή τον αποδεχόμενο την κληρονομιά.

8. Με π. δ/τα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων καθορίζεται η κλιμάκωση των ποσο-στών της ειδικής εισφοράς, ο τρόπος και η διαδικασία εκτίμησης της αξίας του κτίσματος, ο τρόπος βεβαίωσης και είσπραξης της εισφοράς, ο τρόπος ελέγχου των σχετικών δηλώσεων, τα σχετικά με την κατεδάφιση αυτών που κρίνονται ως κατεδαφιστέα και τον καταλογισμό των εξόδων για τα οποία μπορεί να προβλέπεται ο κατ' αποκοπή προσδιορισμός τους με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων, ο τρόπος και η διαδικασία χαρακτηρισμού των αυθαιρέτων που δεν θα δηλωθούν, τα σχετικά με τις τυχόν ενστάσεις και την εκδίκασή τους και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων καθορίζεται το ύψος της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτων και το ύψος των προστίμων.

9. Με τα διατάγματα της παρ. 7 του άρθρου 382 μπορεί να καθοριστεί ότι οι διαδικασίες που προβλέπονται σ' αυτά εφαρμόζονται για όλα τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές άσχετα από το χρόνο της ανέγερσής τους. Με τον ίδιο τρόπο μπορεί να γίνει η προσαρμογή των σχετικών διαδικασιών στις περιπτώσεις που οι διαδικασίες αυτές έχουν αρχίσει.

10. Η ποινή στέρησης άδειας άσκησης επαγγέλματος της παρ. 9 του άρθρου 382 επιβάλλεται από τα αντίστοιχα σε κάθε περίπτωση πειθαρχικά όργανα και μπορεί να μην επιβάλλεται στις περιπτώσεις του τελευταίου εδαφίου της παρ. 8 του ίδιου άρθρου 382, για τις απλές υπερβάσεις της σχετικής άδειας.

Άρθρο 384

Αναπροσδιορισμός προστίμου

(άρθρο 19 ν. 1337/1983)

1. Τα πρόστιμα των άρθρων 119 και επόμενα του ν.δ. 8/1973, που έχουν επιβληθεί μέχρι την 14.3.1983 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983) και δεν έχουν καταβληθεί στο σύνολό τους από τους υπόχρεους, αναπροσδιορίζονται με βάση τους συντελεστές που θα ισχύσουν και για τις ειδικές εισφορές αυθαιρέτων που θα επιβληθούν στο μέλλον, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του προηγούμενου άρθρου. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζεται τιμή μονάδος του όγκου του κτιρίου που έχει εφαρμοστεί κατά το χρόνο της αρχικής επιβολής του προστίμου. Τυχόν καταβληθέντα επί πλέον ποσά δεν επιστρέφονται.

2. Η διαδικασία αναπροσδιορισμού των προστίμων που γίνεται με αίτηση του ενδιαφερομένου και κάθε σχετική λεπτομέρεια ρυθμίζεται με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Άρθρο 385

Αυθαίρετα του ν. 720/1977 - Ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων

(άρθρα 20, 21 ν. 1337/1983)

1. Τα αυθαίρετα κτίσματα που έχουν υπαχθεί στο ν.720/1977 και βρίσκονται σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης ή εκτός οικισμών προ του 1923 ακολουθούν τις ρυθμίσεις του παρόντος κεφαλαίου που εφαρμόζονται για τα λοιπά αυθαίρετα των αυτών περιοχών. Οι βεβαιωμένες εισφορές του ν. 720/1977 εξακολουθούν να οφείλονται. Αν δεν έχουν βεβαιωθεί εισφορές, βεβαιώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 720/1977. Στις περιπτώσεις αυτές δεν οφείλεται η ειδική εισφορά αυθαιρέτου του άρθρου 383.

2. Τα αυθαίρετα κτίσματα που έχουν υπαχθεί στο ν.720/1977 και βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου κρίνονται το καθένα χωριστά και μπορεί να χαρακτηρισθούν ως εξαιρούμενα της κατεδάφισης, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 1 του άρθρου 387. Για την κρίση αυτή εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της παρ. 3 του ίδιου άρθρου και οι διαδικασίες που ορίζονται με βάση την παρ. 8 του άρθρου 383 στα άρθρα 396 έως 409. Αν το αυθαίρετο κτίσμα, κατά την κρίση αυτή, δεν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση οι εισφορές του ν. 720/1977 συμψηφίζονται στα έξοδα κατεδάφισης, εκτός αν την κατεδάφιση κάνει οικειοθελώς ο ενδιαφερόμενος, οπότε η εισφορά αυτή επιστρέφεται άτοκα. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων κανονίζεται ο τρόπος επιστροφής της εισφοράς στην παραπάνω περίπτωση.

3. Μπορεί να εξαιρεθούν από την υποβολή δηλώσεων κατά το επόμενο άρθρο οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων τα οποία έχουν κατασκευαστεί πριν από την 31.1.1983 και βρίσκονται σε οικισμούς που παρουσιάζουν στασιμότητα ανάπτυξης και οι οποίοι προσδιορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς.

Άρθρο 386

Αυθαίρετα πριν την 31.1.1983 - Αναστολή κατεδάφισης

(άρθρα 15 παρ. 1, 2 και 3 και άρθρο 39 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 7 και άρθρο 9 παρ. 9 ν. 1512/1985, άρθρο 2 παρ. 4 ν. 1772/1988)

1. Αναστέλλεται η κατεδάφιση των αυθαιρέτων κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι 31.1.1983 και που βρίσκονται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή εντός οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, αν οι ιδιοκτήτες τους έχουν υποβάλει εμπρόθεσμα τις δηλώσεις και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στις παρ. 4 και επόμενες του άρθρου 15 του ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκαν με το άρθρο 17 παρ. 1 του ν. 1849/1989.

Η αναστολή ισχύει μέχρι να κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι κάθε συγκεκριμένου αυθαιρέτου. Για αυθαίρετα που έχουν ανεγερθεί κατά τη χρονική περίοδο από 10.12.1981 μέχρι 21.1.1983 η αναστολή από την κατεδάφιση που προβλέπει η παράγραφος αυτή ισχύει αποκλειστικά για αυθαίρετο κτίσμα που αποτελεί τη μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη του μέσα στα όρια του νομού.

Επίσης αναστέλλεται η κατεδάφιση των κτισμάτων που ανεγείρονται με άδεια που εκδόθηκε μετά από έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και που μεταγενέστερα ανακαλείται για οποιοδήποτε λόγο εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης.

Η αναστολή από την κατεδάφιση ισχύει μέχρι να κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι του κτίσματος που γίνεται με απόφαση του νομάρχη, με σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού, το οποίο λαμβάνει υπόψη του και τις περιπτώσεις α, β και γ της παρ. 1 του επόμενου άρθρου.

Για τα αυθαίρετα αυτά έχουν εφαρμογή μόνο οι παρ. 2 και 3 του παρόντος άρθρου.

Η αναστολή από την κατεδάφιση κτιρίων του δημοσίου ή ΝΠΔΔ καθώς και κοινωφελών κτιρίων που κατασκευάστηκαν χωρίς άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας μέχρι την 31.1.1983 γίνεται με την υποβολή δηλώσεων των παρ. 5 και 6 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983, χωρίς την καταβολή των εισφορών που προβλέπονται από το άρθρο 18 του ίδιου νόμου.

2. Δεν υπάγονται στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και κατεδαφίζονται κατά τις ισχύουσες διατάξεις τα κτίσματα που βρίσκονται: α) σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης, οδούς, πλατείες κ.λ.π. β) μέσα στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών και δημοτικών ή κοινοτικών οδών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 186, γ) μέσα στον αιγιαλό και τη ζώνη παραλίας, κατά το ν. δ/γμα 393/1974 όπως ισχύει δ) σε δημόσια κτήματα ε) σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις στ) σε αρχαιολογικούς χώρους και ζ) σε ρέματα.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων είναι δυνατό να εξαιρεθούν από την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου αυτού περιοχές ή κτίσματα για λόγους ασφαλείας ή που αποβαίνουν σε βάρος του πολιτιστικού ή φυσικού περιβάλλοντος ή προκειμένου περί περιοχών σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του έτους 1923, που αποβαίνουν υπέρμετρα σε βάρος της πόλης ή του οικισμού, ή στοιχείου της πόλης ή του οικισμού που έχει ιδιάζουσα σημασία. Η απόφαση εκδίδεται μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή και χωρίς αυτή, αν περάσει άπρακτη η προθεσμία που τάσσει ο Υπουργός στο σχετικό έγγραφο παραπομπής της υπόθεσης. Η προθεσμία αυτή δεν μπορεί να είναι μικρότερη από ένα μήνα. Η παραπάνω αρμοδιότητα του Υπουργού μπορεί να μεταβιβάζεται κατά περιοχές στον οικείο νομάρχη με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων.

4. Εξαλείφεται το αξιόποινο και παύει οριστικά η ποινική δίωξη για τους αυτουργούς και συμμέτοχους των αξιόποινων πράξεων που αφορούν αυθαίρετα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί μέχρι τη 14.3.1983 και δηλώθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 1337/1983.

Άρθρο 387

Ένταξη αυθαιρέτων σε πολεοδομικά σχέδια

(άρθρο 16 πλην πρώτου εδαφ. παρ. 6 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 8 και 9 ν. 1512/1988, άρθρο 2 παρ. 5 ν. 1772/1988, άρθρο 5 παρ. 6 ν. 2052/1992)

1. Τα εκτός σχεδίου πόλεων ή οικισμών προ του 1923 αυθαίρετα κτίσματα της παρ.1 του άρθρου 386 που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται σε δομήσιμους χώρους μπορεί να εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, έστω και αν αντιβαίνουν στους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής εφόσον ταυτόχρονα:

α) δεν παραβλάπτουν υπέρμετρα την πόλη ή τον οικισμό ή στοιχείο αυτών που έχει ιδιάζουσα σημασία, με σημαντική υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και των ακάλυπτων χώρων ή με αύξηση του ύψους.

β) δεν παραβλάπτουν το άμεσο ή ευρύτερο περιβάλλον γενικά ή με την ειδική χρήση που έχουν και

γ) δεν είναι επικίνδυνα από στατική άποψη.

2. Δεν περιλαμβάνονται στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και κατεδαφίζονται τα αυθαίρετα κτίσματα που αναφέρονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 386.

3. Η απόφαση για την εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση εκδίδεται από το νομάρχη με σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Με την παραπάνω απόφαση και με σύμφωνη γνώμη της παραπάνω πολεοδομικής υπηρεσίας και μόνο για τα κτίρια που εξαιρούνται από την κατεδάφιση μπορεί να επιτρέπεται η αποπεράτωση του κτίσματος, του οποίου έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός, αν συντρέχουν κοινωνικοί λόγοι και να επιβάλλονται στους ιδιοκτήτες πρόσθετοι όροι που να αποβλέπουν στην προστασία του περιβάλλοντος, τη στατική επάρκεια του κτίσματος ή και την αποφυγή αρχιτεκτονικής δυσαρμονίας.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων εξειδικεύονται οι κοινωνικοί λόγοι (στεγαστικές ανάγκες, οικονομική κατάσταση, αριθμός μελών οικογένειας κ.λ.π.) και ρυθμίζονται ο τρόπος, οι προϋποθέσεις, η διαδικασία, τα δικαιολογητικά και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου.

4. Στις περιπτώσεις που εγκρίνεται η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση κτισμάτων κειμένων εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή εντός ορίων οικισμών πριν από το έτος 1923 που αντιβαίνουν στους όρους δόμησης της περιοχής και κατά το μέρος της υπέρβασης των όρων και περιορισμών αυτών επιβάλλεται (εκτός από την ειδική

εισφορά αυθαιρέτων) το κάθε χρόνο επιβαλλόμενο πρόστιμο που αναφέρεται στην παρ. 2 περίπτωση (β) του άρθρου 382. Στις περιπτώσεις αυτές το πρόστιμο οφείλεται από τη 14.3.1983.

Στις παραπάνω περιπτώσεις με την απόφαση της οριστικής εξαίρεσης το πρόστιμο διατήρησης μπορεί να μετατρέπεται σε πρόστιμο που καταβάλλεται εφάπαξ. Το ύψος του εφάπαξ αυτού προστίμου καθορίζεται με την πιο πάνω απόφαση ανάλογα με το ποσοστό υπέρβασης των όρων και περιορισμών δόμησης και δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο από το τριπλάσιο της ειδικής εισφοράς.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων καθορίζονται η διαδικασία, οι προϋποθέσεις, τα κριτήρια μετατροπής του προστίμου διατήρησης σε πρόστιμο εφάπαξ, η κλιμάκωσή του και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

5. Ειδικά τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές που βρίσκονται εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή εντός ορίων οικισμών πριν από το 1923, που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31.1.1983 και που δεν έχουν δηλωθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 386, εάν δεν αντιβαίνουν στους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής που βρίσκονται, μπορεί να εξαιρούνται από την υποχρεωτική κατεδάφιση, επιφυλασσομένων των διατάξεων των παρ. 2 και 3 του ίδιου άρθρου 386. Η εξαίρεση από την κατεδάφιση γίνεται με απόφαση του νομάρχη με τη διαδικασία και μετά από σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων καθορίζονται ο τρόπος, η διαδικασία, τα δικαιολογητικά για την έκδοση της οικοδομικής άδειας για τα κτίσματα αυτά, η καταβολή ειδικ-ής εισφοράς, το ύψος της οποίας μπορεί να είναι διαφορετικό από τα οριζόμενα στο άρθρο 383 ο τρόπος καταβολής της και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

6. Για υποθέσεις για τις οποίες μέχρι την 5.6.1992 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 2052/1992), έχουν γνωμοδοτήσει οι επιτροπές, περατώνεται η σχετική διαδικασία χωρίς τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας.

7. Σε περίπτωση που κτίσμα εξαιρείται από την κατεδάφιση, το μεν τμήμα που δεν αντιβαίνει στους περιορισμούς και όρους δόμησης της περιοχής θεωρείται νόμιμα υφιστάμενο και έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των παραγράφων 2 και 5 του άρθρου 263 του παρόντος, ενώ για το τμήμα που αντιβαίνει έχουν εφαρμογή μόνον οι διατάξεις της παρ. 5 του ίδιου άρθρου.

8. Οι παράγραφοι 1, 2 και 3 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται ανάλογα και για τα αυθαίρετα κτίσματα της παρ. 1 του άρθρου 386 που βρίσκονται σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων ή μέσα στα όρια οικισμών προ του 1923.

9. Στις περιπτώσεις κτισμάτων για τα οποία έχουν υποβληθεί οι σχετικές δηλώσεις και τα δικαιολογητικά που αναφέρονται στο άρθρο 15 ν. 1337/1983 μπορεί να επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, τη χρήση και τη συνήθη συντήρησή τους, ύστερα από τη χορήγηση της σχετικής άδειας από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Η παραπάνω άδεια μπορεί να χορηγείται σε εξαιρετικές περιπτώσεις και πριν από την έκδοση της απόφασης για την εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεσή τους δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε ύψος ή επιφάνεια, δεν το ανακαινίζουν ριζικά ή δεν ενισχύουν ή αντικαθι-στούν στοιχεία του φέροντος οργανισμού. Για την έκδοση των αδειών αυτών υποβάλλονται στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες δικαιολογητικά, που καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Άρθρο 388

Περιπτώσεις εξαίρεσης από την κατεδάφιση (μικροπαραβάσεις, κτίρια δημοσίου κ.λ.π.)

(άρθρο 9 παρ. 8 και 10 ν. 1512/1985, άρθρο 31 παρ. 4 ν. 1577/1985, άρθρο 29 παρ. 2 ν. 2224/1994, άρθρο 23 παρ. 5 και 6γ ν. 2300/1995)

1. Με απόφαση του νομάρχη μπορεί να εγκρίνεται η εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών, εάν πρόκειται για μικρές παραβάσεις και η κατεδάφιση των κατασκευών αυτών θα κατέληγε σε υπέρμετρη βλάβη του κτιρίου ή θα έθετε σε κίνδυνο τη φέρουσα κατασκευή αυτού ή θα παρέβλαπτε την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων ή θα απαιτούσε υπέρμετρες δαπάνες για την αποκατάσταση της αισθητικής και των οποίων η διατήρηση σε κάθε περίπτωση δε θα έθετε σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής ούτε θα απέβαινε σε βάρος της πόλης.

Η απόφαση της εξαίρεσης εκδίδεται με σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού. Στην περίπτωση αυτή επιβάλλονται τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 2 του άρθρου 382 πρόστιμα.

2. Με την παραπάνω απόφαση εξαίρεσης το επιβαλλόμενο πρόστιμο διατήρησης της περίπτωσης β΄ της παρ. 2 του άρθρου 382 μπορεί να μετατρέπεται σε πρόστιμο εφάπαξ. Το ύψος του εφάπαξ αυτού προστίμου ορίζεται στο τετραπλάσιο του προστίμου ανέγερσης της περίπτωσης α΄ της παρ. 2 του ιδίου άρθρου. Σε περίπτωση που έχει εκδοθεί η απόφαση εξαίρεσης, μπορεί να εκδίδεται συμπληρωματική απόφαση του οικείου νομάρχη. Τυχόν βεβαιωθέντα πρόστιμα διατήρησης συμψηφίζονται με το εφάπαξ καταβαλλόμενο πρόστιμο. Τυχόν καταβληθέντα πρόστιμα διατήρησης κατά το ποσό που υπερβαίνουν το ποσό του εφάπαξ προστίμου δεν επιστρέφονται. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι προϋποθέσεις για τη μετατροπή του προστίμου διατήρησης σε εφάπαξ καταβαλλόμενο πρόστιμο είτε αυτή γίνεται με την απόφαση της εξαίρεσης από την κατεδάφιση είτε με συμπληρωματική απόφαση νομάρχη καθώς και η σχετική διαδικασία και κάθε άλλη λεπτομέρεια.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετα κτίσματα που ανήκουν στο Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. και Ο.Τ.Α. τα οποία έχουν ανεγερθεί μέχρι την 11.1.1985 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν.1512/1985).

Η απόφαση του Υπουργού εκδίδεται με σύμφωνη γνώμη του ΚΣΧΟΠ, το οποίο λαμβάνει υπόψη του τις περιπτώσεις α, β και γ της παρ. 1 του προηγούμενου άρθρου.

4. Επίσης με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται με την ίδια διαδικασία μπορούν να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές εγκαταστάσεις γεωργικών συνεταιρισμών ή γεωργοκτηνοτροφικών μονάδων που έχουν ανεγερθεί με προγράμματα του

Υπουργείου Γεωργίας και της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος καθώς και αυθαίρετα νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου που ελέγχονται και χρηματοδοτούνται από το Υπουργείο Γεωργίας και την Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος, καθώς και αυθαίρετα ξενοδοχειακών μονάδων ιδιοκτησίας του ΝΠΙΔ "ΞΕΝΙΑ Α.Ε." που ανήκει στο δημόσιο τομέα σύμφωνα με το ν. 1256/1982, εφ' όσον τα αυθαίρετα αυτά είχαν ανεγερθεί μέχρι την 11.1.1985.

5. Επίσης με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που εκδίδεται με την ίδια διαδικασία μπορούν να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές εγκαταστάσεις που έχουν ανεγερθεί από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας, εφόσον τα αυθαίρετα αυτά είχαν ανεγερθεί μέχρι την 6.7.1994 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 2224/1994).

6. Επίσης με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται με την ίδια διαδικασία μπορούν να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές και μηχανολογικές εγκαταστάσεις της "Ελληνικά Διυλιστήρια Ασπροπύργου Α.Ε." εφόσον έχουν ανεγερθεί μέχρι τη 12.4.1995 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 2300/1995) και βρίσκονται μέσα σε ζώνη απαλλοτρίωσης. Για την εξαίρεση από την κατεδάφιση καταβάλλεται πρόστιμο ανέγερσης ύψους επτακοσίων εκατομμυρίων (700.000.000) δραχμών, το οποίο περιέρχεται στον ειδικό λογαριασμό του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. "πράσινο ταμείο" που προβλέπεται από τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162Α΄) ως εξής:

α) διακόσια εκατομμύρια (200.000.000) δραχμές μέσα σε ένα μήνα από τη 12.4.1995

β) τριακόσια εκατομμύρια (300.000.000) δραχμές μέσα σε τέσσερις μήνες από τη 12.4.1995 και

γ) διακόσια εκατομμύρια (200.000.000) δραχμές μέσα σε επτά μήνες από τη 12.4.1995.

Άρθρο 389

Μείωση προστίμων

(άρθρο 23 παρ. 6α, 6β ν. 2300/1995)

1. Τα πρόστιμα της παρ. 2 του άρθρου 382 μειώνονται κατά 30% στις παρακάτω περιπτώσεις:

α. Για αυθαίρετα που η κοινοποίηση της έκθεσης αυθαιρέτου γίνεται μετά τη 12.4.1995 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 2300/1995), εφόσον ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει μέσα στην προθεσμία υποβολής της ένστασης, σύμφωνα με το άρθρο 391, αντί ένστασης αίτηση με υπολογισμό του ύψους των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και δήλωση ότι αποδέχεται ανεπιφύλακτα την έκθεση και τις τυχόν διορθώσεις που θα επιφέρει η υπηρεσία στον υπολογισμό του ύψους των προστίμων.

β. Για αυθαίρετα που η κοινοποίηση της έκθεσης αυθαιρέτου έγινε πριν από τη 12.4.1995 και δεν έχουν ακόμα βεβαιωθεί τα πρόστιμα στην αρμόδια ΔΟΥ εφόσον η αίτηση και η δήλωση της περίπτωσης α΄ υποβληθούν μέσα σε προθεσμία έξι (6) μηνών από τη 12.4.1995.

2. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου 1 εφαρμόζονται ανάλογα και σε αυθαί-ρετα για τα οποία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 383.

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών

Άρθρο 390

Διαπίστωση και χαρακτηρισμός αυθαιρέτων

(άρθρο 1 π.δ. 5/12.7.1983)

1. Η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτου, όταν δεν πρόκειται για τις περιπτώσεις του άρθρου 392 γίνεται ύστερα από αυτοψία υπαλλήλου της κατά τόπο αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας που συντάσσει επιτόπου σχετική έκθεση. Η έκθεση αφορά το αυθαίρετο και μόνο, και όχι τον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του. Τα ονόματα των πιο πάνω προσώπων μπορούν ενδεικτικά και μόνο να αναφέρονται στην έκθεση. Η μη αναφορά τους όμως ή η εσφαλμένη αναφορά δεν ασκεί καμία επιρροή στην πρόοδο της διαδικασίας.

2. Στην έκθεση αναφέρεται η θέση του αυθαιρέτου με οδοιπορικό σκαρίφημα, όπου απαιτείται, συνοπτική περιγραφή με σκαρίφημα και οι διαστάσεις του. Περιλαμβάνεται επίσης σημείωση ότι κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία δέκα ημερών από την ημερομηνία τοιχοκόλλησης της έκθεσης να υποβάλει ένσταση στην κατά τόπο αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Αναφέρεται επίσης η ημερομηνία αυτοψίας και η ειδοποίηση ότι αν περάσει άπρακτη η προθεσμία, το αυθαίρετο θα κατεδαφιστεί.

3. Η πιο πάνω έκθεση που υπογράφεται από τον υπάλληλο που διενεργεί την αυτοψία, τοιχοκολλάται την ίδια μέρα στο αυθαίρετο. Για την τοιχοκόλληση συντάσσεται πράξη κάτω από το πρωτότυπο της έκθεσης, σημειώνεται η ημερομηνία της τοιχοκόλλησης και υπογράφεται από τον υπάλληλο που έκανε την αυτοψία και από παριστάμενο τυχόν αστυνομικό όργανο ή δεύτερο υπάλληλο της πολεοδομικής υπηρεσίας. Αντίγραφο της έκθεσης στέλνεται με απόδειξη, αμέσως στον οικείο δήμο ή κοινότητα και την αρμόδια αστυνομική αρχή. Η αστυνομική αρχή διακόπτει αμέσως, χωρίς άλλη ειδοποίηση, τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής. Ο δήμος ή η κοινότητα υποχρεώνεται να τοιχοκολλήσει την ίδια μέρα την έκθεση στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και να τη διατηρήσει για δέκα μέρες. Η μη τοιχοκόλληση από το δήμο ή κοινότητα της έκθεσης δεν εμποδίζει την πρόοδο της περαιτέρω διαδικασίας. Ο δήμος ή η κοινότητα υποχρεώνεται επίσης να ερευνήσει και να ενημερώσει την πολεοδομική υπηρεσία για τα στοιχεία των κυρίων ή συγκυρίων ή επί αντιπαροχή κατασκευαστών για την καταβολή των προστίμων του άρθρου 382.

Άρθρο 391

Ένσταση

(άρθρο 2 παρ. 1 έως και 4 π.δ. 5/12.7.1983, άρθρο 1 π.δ. 13/28.1.1986)

1. Κατά της έκθεσης αυτοψίας, μπορεί να κάνει ένσταση κάθε ενδιαφερόμενος.

2. Η ένσταση ασκείται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 10 ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης στο αυθαίρετο με κατάθεση στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Μαζί με την ένσταση πρέπει να κατατεθούν και αντίγραφα των στοιχείων, που αποδεικνύουν τις απόψεις που υποστηρίζει αυτός που υποβάλει την ένσταση, οπωσδή-

ποτε δε αντίγραφα ή της οικοδομικής άδειας, που τυχόν έχει ή της δήλωσης του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 ή της δήλωσης του α.ν. 410/1968 ή του τίτλου του ν. 720/1977.

3. Στην ένσταση που κατατίθεται, σημειώνεται αμέσως η ημερομηνία και ώρα της εξέτασής της. Για τη σημείωση αυτή λαμβάνει γνώση ο ενδιαφερόμενος υπογράφοντας αμέσως και αν αρνηθεί να υπογράψει γίνεται σχετική μνεία στην ένσταση και υπογράφεται από τον αρμόδιο υπάλληλο.

4. Η ένσταση εξετάζεται από τετραμελή επιτροπή που αποτελείται από τρεις υπαλλήλους της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και ένα εκπρόσωπο της τοπικής ένωσης δήμων και κοινοτήτων. Η επιτροπή συγκροτείται σε κάθε πολεοδομική υπηρεσία με απόφαση του νομάρχη. Το ένα από τα μέλη της επιτροπής πρέπει να είναι τεχνικός υπάλληλος του κλάδου Πανεπιστημιακής Εκπαίδευσης (ΠΕ). Αν δεν υπάρχει τέτοιος υπάλληλος ή κωλύεται ορίζεται από τον οικείο νομάρχη άλλος τεχνικός υπάλληλος του ίδιου κλάδου ΠΕ από άλλη νομαρχιακή υπηρεσία. Ο εκπρόσωπος της τοπικής ένωσης δήμων και κοινοτήτων ορίζεται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 10 ημερών από τότε που το σχετικό έγγραφο του νομάρχη περιέρχεται στην τοπική ένωση δήμων και κοινοτήτων. Εάν μετά την πάροδο της προθεσμίας δεν έχει ορισθεί εκπρόσωπος, ως τρίτο μέλος της επιτροπής ορίζεται υπάλληλος της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή άλλης νομαρχιακής υπηρεσίας. Της επιτροπής προεδρεύει υπάλληλος του κλάδου ΠΕ. Η επιτροπή έχει απαρτία, όταν παρευρίσκονται τα τρία τουλάχιστον από τα μέλη της και αποφασίζει κατά πλειοψηφία, μέσα σε προθεσμία 10 ημερών από την ημερομηνία κατάθεσης της ένστασης. Σε περίπτωση ισοψηφίας υπερισχύει η ψήφος του προέδρου. Η επιτροπή αναγράφει πάνω στην ένσταση "δεκτή" ή "απορρίπτεται" και ο ενδιαφερόμενος λαμβάνει γνώση της απόφασης, υπογράφοντας αμέσως και αν αρνηθεί να υπογράψει ή δεν είναι παρών, γίνεται σχετική ενυπόγραφη σημείωση από τον αρμόδιο υπάλληλο.

Άλλη ειδοποίηση στον ενδιαφερόμενο δεν απαιτείται. Η απόφαση της επιτροπής είναι οριστική. Αν απορριφθεί η ένσταση, το αυθαίρετο κατεδαφίζεται μέσα σε 10 ημέρες από την έκδοση της απόφασης, είτε από τον κύριο ή συγκύριο του αυθαιρέτου, είτε από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

Άρθρο 392
Άμεση κατεδάφιση αυθαιρέτων
(άρθρο 3 π.δ. 5/12.7.1983)

Για τα κτίσματα που εντοπίζονται κατά την ώρα που κατασκευάζονται αυθαίρετα (επ' αυτοφώρω), δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των προηγούμενων άρθρων 390 και 391, αλλά αυτά κατεδαφίζονται αμέσως από συνεργεία της παραγράφου 1 του άρθρου επόμενου χωρίς καμία άλλη διατύπωση. Για την κατεδάφιση συντάσσεται το πρακτικό κατεδάφισης της παραγράφου 5 του άρθρου του επόμενου άρθρου που στην περίπτωση αυτή έχει και τα στοιχεία της θέσης του αυθαιρέτου που προβλέπεται για την έκθεση της παρ. 2 του άρθρου 390.

Άρθρο 393
Κατεδάφιση αυθαιρέτων με διαδικασία
(άρθρο 4 π.δ. 5/12.7.1983)

1. Η κατεδάφιση αυθαιρέτων ενεργείται από συνεργείο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας που αποτελείται από κατάλληλο προσωπικό με τον αναγκαίο εξοπλισμό. Ο νομάρχης μπορεί να εγκρίνει τη δημιουργία περισσότερων συνεργείων, την ενίσχυσή τους από προσωπικό άλλων υπηρεσιών και την παροχή κάθε δυνατής βοήθειας. Σε περίπτωση αδυναμίας συγκρότησης συνεργείου κατά νομό είναι δυνατό μετά από αιτιολογημένη πρόταση του νομάρχη να συγκροτηθεί από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων συνεργείο που υπάγεται στην αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία.

2. Η κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων είναι δυνατό να γίνεται και με ειδική εργολαβία κατά τις διατάξεις του ν.δ. 1418/1984, όπως ισχύει κάθε φορά. Όταν το αυθαίρετο υπάγεται στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 386 μπορεί για την κατεδάφισή του να διατεθούν μέσα από οποιονδήποτε τρίτο και μετά από σχετική απόφαση του οικείου νομάρχη.

3. Κατά την κατεδάφιση του αυθαιρέτου μπορεί να παρίστανται αστυνομικά όργανα για την πρόληψη και καταστολή τυχόν άδικων πράξεων. Στην περίπτωση που η προσπέλαση στο αυθαίρετο από οποιονδήποτε λόγο εμποδίζεται, είναι δυνατόν να ζητείται η συνδρομή της εισαγγελικής αρχής. Στην περίπτωση που απαιτείται απομάκρυνση των ενοίκων, αυτή γίνεται από τα αστυνομικά όργανα, η δε εκκένωση του αυθαιρέτου γίνεται από το συνεργείο κατεδάφισης. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν δικαίωμα να εκκενώσουν μόνοι τους το αυθαίρετο κτίσμα, πριν επιληφθεί για την κατεδάφιση η πολεοδομική υπηρεσία, εφόσον όμως αυτό δεν παρεμβάλει εμπόδια στην άμεση κατεδάφιση.

4. Για τον τρόπο κατεδάφισης, για τα μέσα που θα χρησιμοποιηθούν, για τα υλικά κατεδάφισης, καθώς και για τη φύλαξη ή φθορά των τυχόν παραρτημάτων και κινητών πραγμάτων του αυθαιρέτου, δεν δημιουργείται καμία ευθύνη του Δημοσίου, των οργάνων του ή των οπωσδήποτε προστηθέντων προσώπων.

5. Για τις κατεδαφίσεις του άρθρου αυτού συντάσσεται από τον επικεφαλής του συνεργείου σχετικό πρακτικό, στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε.

Άρθρο 394
Εφαρμογή διατάξεων για όλα τα αυθαίρετα
(άρθρο 5 π.δ. 5/12.7.1983)

Οι διατάξεις των προηγούμενων άρθρων εφαρμόζονται και για όλα τα αυθαίρετα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί πριν από την 31.1.1983 με τις εξής διακρίσεις:

α) για αυθαίρετα που έχουν ανεγερθεί από 10.12.1981 μέχρι 31.1.1983 και που δεν αποτελούν τη μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη μέσα στα όρια του νομού, εφαρμόζονται οι διατάξεις των προηγούμενων άρθρων.

β) για αυθαίρετα που δεν έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης με τις ισχύουσες κατά τη 14.3.1983 διατάξεις ή δεν έχουν δηλωθεί με τις διατάξεις του α.ν. 410/1968 ή του ν. 720/1977 ή του ν. 1337/1983 εφαρμόζονται οι διατάξεις των προηγούμενων άρθρων.

γ) για όσα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές έχουν υποβληθεί δηλώσεις του α.ν. 410/1968 στην αρμόδια οικονομική αρχή μέχρι τη 14.3.1983 και δεν έχει ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη σχετική διαδικασία, συνεχίζεται η διαδικασία που έχει αρχίσει.

δ) για όσα αυθαίρετα έχει ήδη κινηθεί η διαδικασία με τις ισχύουσες μέχρι τη 14.3.1983 διατάξεις και έχουν δηλωθεί με τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 υπάγονται στη διαδικασία του παρόντος κεφαλαίου.

ε) για όσα αυθαίρετα έχει ήδη κινηθεί η διαδικασία με τις ισχύουσες μέχρι 14.3.1983 διατάξεις και δεν έχουν δηλωθεί με τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 εφαρμόζονται οι κείμενες διατάξεις ανάλογα με το στάδιο που βρίσκονται ως εξής:

αα. Εάν έχει συνταχθεί παλαιότερη έκθεση και απόφαση προϊσταμένου, τότε τηρείται η διαδικασία των άρθρων 390 έως και 393 και ταυτίζεται η απόφαση αυτή με την έκθεση του άρθρου 390 και η ένσταση που τυχόν υποβάλλεται κατά της απόφασης του προϊσταμένου ταυτίζεται με την ένσταση του άρθρου 391.

αβ. Εάν έχει υποβληθεί ήδη ένσταση κατά της απόφασης προϊσταμένου, τότε τηρείται η διαδικασία των άρθρων 391 έως και 393 αφού προηγουμένως ειδοποιηθούν οι ενιστάμενοι για την ημερομηνία εξέτασής της.

γγ. Εάν έχει γίνει οριστική η απόφαση του προϊσταμένου, είτε γιατί δεν υποβλήθηκε εμπρόθεσμα ένσταση, είτε γιατί εκδόθηκε η οριστική απορριπτική απόφαση του συμβουλίου που προέβλεπε το άρθρο 122 του ΓΟΚ/1973, τότε έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 393.

Άρθρο 395

Αρμοδιότητες δήμων και κοινοτήτων

(άρθρο 6 π.δ. 5/12.7.1983)

1. Στις περιπτώσεις που η αρμοδιότητα για τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές ασκείται από δήμο ή κοινότητα, η διαδικασία των προηγούμενων άρθρων του παρόντος τμήματος τηρείται από την αρμόδια τεχνική υπηρεσία του δήμου ή της κοινότητας και ως πολεοδομική υπηρεσία νοείται η παραπάνω τεχνική υπηρεσία .

2. Η επιτροπή που εξετάζει τις ενστάσεις κατά το άρθρο 391 είναι τριμελής. Τα μέλη της επιτροπής ορίζονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και μπορεί να είναι μέλη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή μη, απαραίτητα όμως το ένα μέλος να είναι τεχνικός υπάλληλος του κλάδου Π.Ε. Επίσης το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο μπορεί με αιτιολογημένη πρόταση να ζητήσει από τον οικείο νομάρχη να ορίσει ένα μέλος της επιτροπής να είναι δημόσιος υπάλληλος.

3. Οι κατά τις παραγράφους 1 και 2 του παρόντος άρθρου αρμοδιότητες μπορεί να ασκηθούν παράλληλα και από την κατά τις οικείες διατάξεις αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, εάν η κατά τα ανωτέρω δημοτική υπηρεσία παραλείψει την άσκησή τους. Σε περίπτωση που οι δύο υπηρεσίες επιληφθούν υποθέσεως κατά την άσκηση της παραπάνω αρμοδιότητας την ίδια μέρα, κατισχύει η πράξη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Η παράλειψη της δημοτικής υπηρεσίας τεκμαίρεται αμάχητα, όταν η πολεοδομική υπηρεσία εξέδωσε τη σχετική πράξη πριν από τη δημοτική υπηρεσία. Η σχετική πράξη της πολεοδομικής υπηρεσίας κοινοποιείται πάντοτε στην κατά τα ανωτέρω αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία που υποχρεούται να απέχει κάθε περαιτέρω ενέργειας στη συγκεκριμένη υπόθεση.

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

Τρόπος και διαδικασία εκτίμησης της αξίας των αυθαίρετων κατασκευών και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών

Άρθρο 396

Εκτίμηση αξίας αυθαιρέτου κτίσματος ή κατασκευής

(άρθρο 1 π.δ. 3/8.9.1983)

1. Η συμβατική αξία του αυθαιρέτου για την επιβολή των προστίμων αυθαιρέτου κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου υπολογίζεται με εφαρμογή της τιμής μονάδας όγκου της κατασκευής που χρησιμοποιείται για έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το χρόνο που λαμβάνει γνώση η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για την ύπαρξη του αυθαιρέτου.

2. Η πιο πάνω συμβατική αξία του αυθαιρέτου πολλαπλασιάζεται επί 1 ή 1,2 ή 2 αντίστοιχα για απλή ή συνήθη ή πολυτελή κατασκευή.

3.α) Απλή κατασκευή είναι ισόγειο κτίριο απλούστατης εσωτερικής διάταξης με στοιχειώδεις εγκαταστάσεις.

β) Συνήθης κατασκευή είναι κτίριο απλής λειτουργίας και εσωτερικής διάταξης με συνήθεις εγκαταστάσεις.

γ) Πολυτελής κατασκευή είναι κτίριο που η λειτουργία του, η εσωτερική του διάταξη, η κατασκευή του και οι εγκαταστάσεις του ανταποκρίνονται σε αυξημένες απαιτήσεις ή είναι κτίριο σύνθετης λειτουργίας που ανταποκρίνεται σε αυξημένες τεχνικές ή καλλιτεχνικές απαιτήσεις.

4. Ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας είναι δυνατό να γίνει από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία με βάση αναλυτικούς υπολογισμούς και τρέχουσες τιμές, εφόσον το επιθυμεί ο υπόχρεος και επιτρέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις. Στην περίπτωση αυτή η αξία του αυθαιρέτου δεν πολλαπλασιάζεται με τους συντελεστές που αναφέρονται στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου.

5. Σε περίπτωση μη τελειωμένου κτίσματος ή κατασκευής η κατά τα παραπάνω καθοριζόμενη αξία μειώνεται ανάλογα.

6. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μπορεί, όπου συντρέχει περίπτωση, να διορθώσει τους σχετικούς υπολογισμούς για τον προσδιορισμό της αξίας για την επιβολή του προστίμου.

Άρθρο 397

Κατηγορίες κτισμάτων για την επιβολή των προστίμων αυθαιρέτων

(άρθρο 2 π.δ. 3/8.9.1983)

Για την επιβολή των προστίμων αυθαιρέτου, τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές διακρίνονται στις ακόλουθες κατηγορίες:

1. Κατηγορία Α στην οποία υπάγονται:

α) Η κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη

β) Βοηθητικά κτίσματα μέχρι εμβαδού 60 τ.μ.

γ) Αγροτικής χρήσης υπόστεγα, αποθήκες και σταύλοι.

δ) Υπόγεια στα οποία έγινε μη επιτρεπόμενη αλλαγή χρήσης και τα οποία χρησιμοποιούνται από τον ιδιοκτήτη τους.

2. Κατηγορία Β στην οποία υπάγονται οικοδομές κάθε χρήσης εκτός των χρήσεων των οικοδομών που υπάγονται στις κατηγορίες Α και Γ καθώς και τα κτίσματα στα οποία έγινε μη επιτρεπόμενη αλλαγή χρήσης, αλλά μετατράπηκαν από πλευράς χρήσης σε κτίσματα της κατηγορίας Β και δεν υπάγονται στην περίπτωση δ της κατηγορίας Α.

3. Κατηγορία Γ στην οποία υπάγονται κτίρια ξενοδοχείων, ενοικιαζόμενων δωματίων με άδεια του ΕΟΤ, συγκροτήματα με μορφή οικίσκων (μπαγκαλόουζ), εγκαταστάσεις κέντρων παραθερισμού (κάμπινγκς), καθώς και τα κτίσματα στα οποία έγινε μη επιτρεπόμενη αλλαγή χρήσης, αλλά μετατράπηκαν από πλευράς χρήσης σε κτίρια της κατηγορίας Γ και δεν υπάγονται στην περίπτωση δ της κατηγορίας Α.

Άρθρο 398

΄Υψη προστίμων

(άρθρο 3 π.δ. 3/8.9.1983)

1. Το ύψος του προστίμου ανέγερσης αυθαιρέτων ορίζεται ως ποσοστό της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή προσδιορίζεται στο άρθρο 356, σύμφωνα με τις ακόλουθες διακρίσεις:

α) Για αυθαίρετα κτίσματα με συνολική επιφάνεια μέχρι 50 τ.μ. ή για τα πρώτα 50 τ.μ. ιδιοκτησίας μεγαλύτερης επιφάνειας σε 0,20 ή 0,40 ή 0,80 της αξίας αντίστοιχα για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α ή Β ή Γ.

β) Για τα επόμενα (πέρα από τα 50 τ.μ.) 50 τ.μ. της ιδιοκτησίας σε 0,30 ή 0,60 ή 1,20 της αξίας αντίστοιχα για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α ή Β ή Γ.

γ) Για τα επόμενα (πέρα από τα 100 τ.μ.) 50 τ.μ. της ιδιοκτησίας σε 0,50 ή 1,20 ή 2,00 της αξίας αντίστοιχα για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α ή Β ή Γ.

δ) Για τα επόμενα (πέρα από τα 150 και μέχρι 500 τ.μ.) 350 τ.μ. της ιδιοκτησίας σε 1 ή 2 ή 3 της αξίας αντίστοιχα για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α ή Β ή Γ.

ε) Για το υπόλοιπο εμβαδόν της ιδιοκτησίας (πέρα από τα 500 τ.μ.) σε 1 ή 3,60 ή 4,40 της αξίας αντίστοιχα για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α ή Β ή Γ.

Επιφάνειες βοηθητικών κτισμάτων, όπως αποθηκών, χώρων στάθμευσης και λοιπών κατασκευών για την εξυπηρέτηση της κύριας οικοδομής των κατηγοριών Α ή Β ή Γ προστίθενται στο εμβαδόν της κύριας οικοδομής για τον υπολογισμό (κατά την παρούσα παρ. 1α, 1β, 1γ, 1δ και 1ε του παρόντος άρθρου) του προστίμου. Όταν οι βοηθητικοί αυτοί χώροι έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη των 60 τ.μ. υπολογίζονται ως ανεξάρτητα κτίρια και έχουν τότε εφαρμογή επιπλέον οι διατάξεις του μεθεπομένου εδαφίου της παραγράφου αυτής.

Όταν μέσα στο ίδιο οικόπεδο υπάρχουν αυθαίρετα κτίρια διαφορετικών χρήσεων, τότε το πρόστιμο υπολογίζεται χωριστά για κάθε κτίριο και ανάλογα με την κατηγορία, στην οποία υπάγεται το κάθε κτίριο, έχουν δε επιπλέον εφαρμογή και οι διατάξεις του επομένου εδαφίου της παραγράφου αυτής.

Οι παραπάνω συντελεστές πολλαπλασιάζονται επί 1,05 ή 1,15 αν ο ιδιοκτήτης της αυθαίρετης κατασκευής ή τα μέλη της οικογενείας του, που συνοικούν μαζί του, έχουν, εκτός από το αυθαίρετο αντίστοιχα, ένα ακόμα κτίριο ή περισσότερα από ένα οπουδήποτε στη χώρα.

Εξαιρούνται τα κτίρια του ιδιοκτήτη, που βρίσκονται στον οικισμό της καταγωγής του με πληθυσμό μικρότερο των 2.000 κατοίκων.

Για την εφαρμογή των διατάξεων του τμήματος αυτού, κτίρια που ανήκουν σε μέλη της οικογένειας θεωρούνται τα προβλεπόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 1249/1982.

Το κατά τα παραπάνω προσδιοριζόμενο πρόστιμο δεν μπορεί να είναι μικρότερο των είκοσι χιλιάδων δρχ. (20.000).

2. Το ύψος του προστίμου διατήρησης των αυθαιρέτων του άρθρου 382 παρ. 1 ορίζεται για κάθε χρόνο διατήρησης ίσο προς το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή προσδιορίζεται στο άρθρο 396 και δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 10.000 δρχ.

3. Το ύψος προστίμου για κάθε χρόνο διατήρησης αυθαιρέτων των περιπτώσεων, που περιλαμβάνονται στην παρ. 4 του άρθρου 387 και στην παρ. 11 του άρθρου 382 ορίζεται ως ποσοστό της κατά το άρθρο 396 συμβατικής αξίας του αυθαιρέτου και σύμφωνα με τους παρακάτω συντελεστές:

α) Για αυθαίρετα κτίσματα με συνολική επιφάνεια μέχρι 50 τ.μ. ή για τα πρώτα 50 τ.μ. ιδιοκτησίας μεγαλύτερης επιφάνειας σε 0,03 ή 0,06 ή 0,10 της συμβατικής αξίας αντίστοιχα για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α ή Β ή Γ.

β) Για τα επόμενα (πέρα από τα 50 τ.μ.) 50 τ.μ. της ιδιοκτησίας σε 0,05 ή 0,10 ή 0,20 της συμβατικής αξίας αντίστοιχα για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α ή Β ή Γ.

γ) Για τα επόμενα (πέρα από τα 100 τ.μ.) 50 τ.μ. της ιδιοκτησίας σε 0,08 ή 0,20 ή 0,30 της συμβατικής αξίας αντίστοιχα για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α ή Β ή Γ.

δ) Για τα επόμενα (πέρα από τα 150 και μέχρι 500 τ.μ.) 350 τ.μ. της ιδιοκτησίας σε 0,15 ή 0,30 ή 0,45 της συμβατικής αξίας αντίστοιχα για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α ή Β ή Γ.

ε) Για το υπόλοιπο εμβαδόν της ιδιοκτησίας (πέρα από τα 500 τ.μ.) σε 0,15 ή 0,55 ή 0,65 της συμβατικής αξίας αντίστοιχα για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α ή Β ή Γ.

Επιφάνειες βοηθητικών κτισμάτων, όπως αποθηκών, χώρων στάθμευσης και λοιπών κατασκευών για την εξυπηρέτηση της κύριας οικοδομής των κατηγοριών Α ή Β ή Γ προστίθενται στο εμβαδόν της κύριας οικοδομής για τον υπολογισμό (κατά την παρούσα παρ. 3α, 3β, 3γ, 3δ και 3ε του παρόντος άρθρου) του προστίμου.

Όταν οι βοηθητικοί αυτοί χώροι έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη των 60 τ.μ. υπολογίζονται σαν ανεξάρτητα κτίρια και έχουν τότε εφαρμογή επιπλέον οι διατάξεις του μεθεπομένου εδαφίου της παραγράφου αυτής.

Όταν μέσα στο ίδιο οικόπεδο υπάρχουν αυθαίρετα κτίρια διαφορετικών χρήσεων, τότε το πρόστιμο υπολογίζεται χωριστά για κάθε κτίριο και ανάλογα με την κατηγορία, στην οποία υπάγεται το κάθε κτίριο, έχουν δε επιπλέον εφαρμογή και οι διατάξεις του επόμενου εδαφίου της παραγράφου αυτής.

Οι παραπάνω συντελεστές πολλαπλασιάζονται επί 1,05 ή 1,15 αν ο ιδιοκτήτης της αυθαίρετης κατασκευής ή τα μέλη της οικογενείας του, που συνοικούν μαζί του, έχουν αντίστοιχα ένα ακόμα κτίριο ή περισσότερα από ένα οπουδήποτε στη χώρα.

Εξαιρούνται τα κτίρια του ιδιοκτήτη που βρίσκονται στον οικισμό της καταγωγής του με πληθυσμό μικρότερο των 2.000 κατοίκων.

Για την εφαρμογή των άρθρων 396 έως και 399 κτίρια που ανήκουν σε μέλη της οικογένειας θεωρούνται τα προβλεπόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 1249/1982.

Το πρόστιμο αυτό δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 1.000 (χιλίων) δρχ. για κάθε χρόνο διατήρησής τους.

Το κατά τα ανωτέρω πρόστιμο διατήρησης είναι αντίστοιχο ποσοστό του ετήσιου προστίμου διατήρησης, αν το αυθαίρετο στο έτος για το οποίο επιβάλλεται το πρόστιμο αυτό, διατηρείται για μικρότερο του έτους χρονικό διάστημα.

Άρθρο 399

Διαδικασία επιβολής και βεβαίωσης προστίμων

(άρθρο 4 π.δ. 3/8.9.1983)

1. Τα πρόστιμα του προηγούμενου άρθρου επιβάλλονται με απόφαση του προϊσταμένου της πολεοδομικής υπηρεσίας ή του εξουσιοδοτούμενου από αυτόν τμημα-

τάρχη της, που εκδίδεται αμέσως μετά τον οριστικό χαρακτηρισμό του αυθαιρέτου ή την οριστική κρίση του ως εξαιρετέου ή μη από την κατεδάφιση.

2. Η απόφαση αυτή περιλαμβάνει:

α) τις διατάξεις και τις τυχόν αποφάσεις χαρακτηρισμού του αυθαιρέτου ή οριστικής κρίσης αυτού ως εξαιρετέου ή μη από την κατεδάφιση, με βάση τις οποίες επιβάλλεται το πρόστιμο.

β) ανάλυση του υπολογισμού της αξίας αυθαιρέτου, για το οποίο επιβάλλεται το πρόστιμο.

γ) υπολογισμός του πρόστιμου ανέγερσης ή του πρόστιμου διατήρησης αυθαιρέτου ή και των δύο προστίμων, αν επιβάλλονται και τα δύο.

3. Η πιο πάνω απόφαση κοινοποιείται στον υπόχρεο, ο οποίος δικαιούται να υποβάλει ένσταση κατά της απόφασης εντός ανατρεπτικής προθεσμίας 10 ημερών από την κοινοποίησή της σ' αυτόν. Η ένσταση στην οποία αναγράφεται η κατοικία του ενιστάμενου, καθώς και του τυχόν αντίκλητού του, στην οποία γίνονται όλες οι κοινοποιήσεις, επιδίδεται απευθείας στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία η οποία σημειώνει πάνω στην ένσταση και ανακοινώνει αμέσως στον καταθέτοντα την ημέρα, την ώρα και τον τόπο της συζήτησής της. Η υποβολή ένστασης αναστέλλει την εκτέλεση της απόφασης που κοινοποιήθηκε. Επί της ένστασης αποφαίνεται οριστικά με αιτιολογημένη απόφασή του το αρμόδιο ΣΧΟΠ.

Κατά τη συζήτηση της ένστασης μπορεί να παρίσταται για να εκθέσει τις απόψεις του αυτός που υποβάλει την ένσταση ή πληρεξούσιός του. Αυτός αποχωρεί από τη συνεδρίαση του συμβουλίου κατά τη λήψη της απόφασης. Το συμβούλιο μπορεί να αναβάλει μόνο μία φορά τη λήψη απόφασής του, για να κάνει τυχόν αυτοψία ένα μέλος του, που ορίζεται από αυτό, ανακοινώνει δε κατά τη συζήτηση αυτή τη νέα ημέρα συζήτησης, η οποία δεν μπορεί να γίνει νωρίτερα από 15 μέρες και αργότερα από 30.

Η επί της ένστασης απόφαση των συμβουλίων υπογράφεται από τον πρόεδρό τους και τον εκτελούντα χρέη γραμματέα τους και κοινοποιείται σε αντίγραφο στον υποβάλλοντα την ένσταση.

Η απόφαση επιβολής του προστίμου γίνεται οριστική είτε μετά την έκδοση και κοινοποίηση της τυχόν απορριπτικής απόφασης του αρμόδιου ΣΧΟΠ επί τυχόν υποβληθείσας ένστασης είτε μετά την άπρακτη παρέλευση της κατά τα παραπάνω τασσόμενης προθεσμίας για υποβολή ένστασης.

4. Μετά την οριστική επιβολή του προστίμου, αυτό βεβαιώνεται στο αρμόδιο δημόσιο ταμείο, εισπράττεται ως δημόσιο έσοδο και αποδίδεται ολόκληρο στο ΕΤΕΡΠΣ.

5. Ο κάθε χρόνο αναπροσδιορισμός της αξίας του αυθαιρέτου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 382 παρ. 3 καθώς και η βεβαίωση κάθε χρόνο του προστίμου διατήρησης, γίνεται μηχανογραφικά μετά την αρχική βεβαίωσή του.

6. Σε περίπτωση που το αυθαίρετο, για το οποίο έχει βεβαιωθεί πρόστιμο διατήρησης, κατεδαφιστεί από τον υπόχρεο ή νομιμοποιηθεί μελλοντικά για οποιονδήποτε λόγο και με οποιονδήποτε τρόπο, άσχετο όμως από τους λόγους και τη διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση, που προβλέπουν οι διατάξεις για τα αυθαίρετα του ν. 1337/1983, ειδοποιείται αμέσως το αρμόδιο δημόσιο ταμείο από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για τη διαγραφή του τυχόν οφειλόμενου ετήσιου προστίμου ή υπόλοιπο αυτού κατά την παρ. 3 τελευταίο εδάφιο του προηγούμενου άρθρου.

7. Το πρόστιμο ανέγερσης αυθαιρέτου και το πρόστιμο διατήρησης καταβάλλεται από τον υπόχρεο και σε έξι (6) ίσες μηνιαίες δόσεις από τις οποίες η πρώτη μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στο δημόσιο ταμείο.

Σε περίπτωση που το οφειλόμενο πρόστιμο εξοφληθεί ολόκληρο μέσα στον πρώτο μήνα από τη βεβαίωσή του, τότε παρέχεται έκπτωση σε ποσοστό 0,10 (10%) του ποσού αυτού.

Άρθρο 400

Αρμοδιότητες δήμων και κοινοτήτων

(άρθρο 5 π.δ. 3/8.9.1983)

Στις περιπτώσεις που η αρμοδιότητα για τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές ασκείται από δήμο ή κοινότητα, η διαδικασία των προηγούμενων άρθρων του παρόντος τμήματος τηρείται από την αρμόδια τεχνική υπηρεσία του δήμου ή της κοινότητας.

ΤΜΗΜΑ IV

Προσδιορισμός της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου και σχετικές διαδικασίες

Άρθρο 401

Εκτίμηση αξίας αυθαιρέτου κτίσματος ή κατασκευής

(άρθρο 1 π.δ. 3/8.9.1983)

1. Η συμβατική αξία του αυθαιρέτου για την επιβολή της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου που προβλέπεται από το άρθρο 383 υπολογίζεται με εφαρμογή της τιμής μονάδας όγκου της κατασκευής που χρησιμοποιείται για έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το χρόνο υποβολής της πρώτης δήλωσης του άρθρου 15 παρ. 4 του ν. 1337/1983.

2. Η πιο πάνω συμβατική αξία του αυθαιρέτου πολλαπλασιάζεται επί 1 ή 1,2 ή 2 αντίστοιχα για απλή ή συνήθη ή πολυτελή κατασκευή.

3. α) Απλή κατασκευή είναι ισόγειο κτίριο απλούστατης εσωτερικής διάταξης με στοιχειώδεις εγκαταστάσεις.

β) Συνήθης κατασκευή είναι κτίριο απλής λειτουργίας και εσωτερικής διάταξης με συνήθεις εγκαταστάσεις.

γ) Πολυτελής κατασκευή είναι κτίριο που η λειτουργία του, η εσωτερική του διάταξη, η κατασκευή του και οι εγκαταστάσεις του ανταποκρίνονται σε αυξημένες απαιτήσεις ή είναι κτίριο σύνθετης λειτουργίας που ανταποκρίνεται σε αυξημένες τεχνικές ή καλλιτεχνικές απαιτήσεις.

4. Ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας είναι δυνατό να γίνει με βάση αναλυτικούς υπολογισμούς και τρέχουσες τιμές, εφόσον το επιθυμεί ο υπόχρεος και επιτρέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις. Στην περίπτωση αυτή η αξία του αυθαιρέτου δεν πολλαπλασιάζεται με τους συντελεστές που αναφέρονται στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου.

5. Σε περίπτωση μη τελειωμένου κτίσματος ή κατασκευής η κατά τα παραπάνω καθοριζόμενη αξία μειώνεται ανάλογα.

6. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μπορεί, όπου συντρέχει περίπτωση, να διορθώσει τους σχετικούς υπολογισμούς για τον προσδιορισμό της αξίας για την επιβολή της ειδικής εισφοράς.

Άρθρο 402

Κατηγορίες κτισμάτων για την επιβολή της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτων

(άρθρο 2 π.δ. 3/8.9.1983)

Για την επιβολή της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές διακρίνονται στις ακόλουθες κατηγορίες:

1. Κατηγορία Α στην οποία υπάγονται:

α) Η κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη

β) Βοηθητικά κτίσματα μέχρι εμβαδού 60 τ.μ.

γ) Αγροτικής χρήσης υπόστεγα, αποθήκες και σταύλοι.

δ) Υπόγεια στα οποία έγινε μη επιτρεπόμενη αλλαγή χρήσης και τα οποία χρησιμοποιούνται από τον ιδιοκτήτη τους.

2. Κατηγορία Β στην οποία υπάγονται οικοδομές κάθε χρήσης εκτός των χρήσεων των οικοδομών που υπάγονται στις κατηγορίες Α και Γ καθώς και τα κτίσματα στα οποία έγινε μη επιτρεπόμενη αλλαγή χρήσης, αλλά μετατράπηκαν από πλευράς χρήσης σε κτίσματα της κατηγορίας Β και δεν υπάγονται στην περίπτωση δ της κατηγορίας Α.

3. Κατηγορία Γ στην οποία υπάγονται κτίρια ξενοδοχείων, ενοικιαζόμενων δωματίων με άδεια του ΕΟΤ, συγκροτήματα υπό μορφή οικίσκων (μπαγκαλόουζ), εγκαταστάσεις κέντρων παραθερισμού (κάμπινγκς), καθώς και τα κτίσματα στα οποία έγινε μη επιτρεπόμενη αλλαγή χρήσης, αλλά μετατράπηκαν από πλευράς χρήσης σε κτίριο της κατηγορίας Γ και δεν υπάγονται στην περίπτωση δ της κατηγορίας Α.

Άρθρο 403

Κλιμάκωση ποσοστού ειδικής εισφοράς

(άρθρο 3 π.δ. 3/8.9.1983)

1. Το συνολικό ποσό της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου κτίσματος ή κατασκευής για το οποίο υποβάλλονται εμπρόθεσμα οι δηλώσεις του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 καθορίζεται ως ποσοστό της αξίας του αυθαιρέτου όπως αυτή προσδιορίζεται στο άρθρο 401 κατά τις ακόλουθες διακρίσεις:

α) Για αυθαίρετα κτίσματα με συνολική επιφάνεια μέχρι 50 τ.μ. ή για τα πρώτα 50 τ.μ. ιδιοκτησίας μεγαλύτερης επιφάνειας σε 0,10 ή 0,20 ή 0,40 της αξίας αντίστοιχα για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α ή Β ή Γ.

β) Για τα επόμενα (πέρα από τα 50 τ.μ.) 50 τ.μ. της ιδιοκτησίας σε 0,15 ή 0,30 ή 0,60 της αξίας αντίστοιχα για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α ή Β ή Γ.

γ) Για τα επόμενα (πέρα από τα 100 τ.μ.) 50 τ.μ. της ιδιοκτησίας σε 0,25 ή 0,60 ή 1 της αξίας αντίστοιχα για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α, ή Β ή Γ.

δ) Για τα επόμενα (πέρα από τα 150 και μέχρι 500 τ.μ.) 350 τ.μ. της ιδιοκτησίας σε 0,50 ή 1 ή 1,50 της αξίας αντίστοιχα για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α ή Β ή Γ.

ε) Για το υπόλοιπο εμβαδόν της ιδιοκτησίας (πέρα από τα 500 τ.μ.) σε 0,50 ή 1,80 ή 2,20 της αξίας αντίστοιχα για ιδιοκτησίες της κατηγορίας Α ή Β ή Γ.

2. Οι παραπάνω συντελεστές πολλαπλασιάζονται επί 1,05 ή 1,15 αν ο ιδιοκτήτης της αυθαίρετης κατασκευής ή τα μέλη της οικογενείας του, που συνοικούν μαζί του, έχει, εκτός από το αυθαίρετο αντίστοιχα, ένα ακόμα κτίριο ή περισσότερα από ένα οπουδήποτε στη χώρα. Εξαιρούνται τα κτίρια του ιδιοκτήτη που βρίσκονται στον οικισμό της καταγωγής του με πληθυσμό μικρότερο των 2.000 κατοίκων.

3. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος τμήματος κτίρια που ανήκουν σε μέλη της οικογένειας θεωρούνται τα προβλεπόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 1249/1982.

4. Επιφάνειες βοηθητικών κτισμάτων, όπως αποθηκών, χώρων στάθμευσης και λοιπών κατασκευών για την εξυπηρέτηση της κύριας οικοδομής των κατηγοριών Α ή Β ή Γ προστίθενται στο εμβαδόν της κύριας οικοδομής για τον υπολογισμό (σύμφωνα με την παρ. 1 του παρόντος άρθρου) της ειδικής εισφοράς. Όταν οι βοηθητικοί αυτοί χώροι έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη των 60 τ.μ. υπολογίζονται ως ανεξάρτητα κτίρια και έχουν τότε εφαρμογή επιπλέον οι διατάξεις της παρ. 2 του παρόντος άρθρου.

5. Όταν μέσα στο ίδιο οικόπεδο υπάρχουν αυθαίρετα κτίρια διαφορετικών χρήσεων, τότε η ειδική εισφορά υπολογίζεται χωριστά για κάθε κτίριο, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγεται το κάθε κτίριο, έχουν δε επιπλέον εφαρμογή και οι διατάξεις της παρ. 2 του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 404

Στοιχεία που συνοδεύουν τη συμπληρωματική δήλωση αυθαιρέτου

(άρθρο 4 π.δ. 3/8.9.1983)

Η προβλεπόμενη από την παρ. 5 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 συμπληρωματική δήλωση αυθαιρέτου που συντάσσεται από αρμόδιο τεχνικό, συνοδεύεται εκτός από τα στοιχεία που ορίζει η παραπάνω διάταξη και από:

α) τον υπολογισμό της αξίας του αυθαιρέτου κτίσματος ή κατασκευής που γίνεται υπεύθυνα από τον ανωτέρω τεχνικό, σύμφωνα με το άρθρο 401.

β) ειδική δήλωση που υπογράφεται υπεύθυνα από τον ιδιοκτήτη του αυθαιρέτου και που παρέχει όλα τα στοιχεία για τη χρήση του αυθαιρέτου και για τα άλλα κτίρια του ίδιου ιδιοκτήτη και των μελών της οικογενείας του σύμφωνα με όσα απαιτούνται από τις διατάξεις του τμήματος αυτού για τον υπολογισμό της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου. Η δήλωση αυτή γίνεται πάνω σε ειδικό έντυπο που παρέχεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

Άρθρο 405

Έλεγχος των δηλώσεων

(άρθρο 5 π.δ. 3/8.9.1983)

1. Η ακρίβεια των δηλώσεων του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 μπορεί να ελεγχθεί οποτεδήποτε από την αρμόδια υπηρεσία.

Όμοιος έλεγχος γίνεται για την ακρίβεια και όλων των στοιχείων που συνοδεύουν τη δήλωση.

Ο πιο πάνω έλεγχος γίνεται από τρεις υπαλλήλους της αρμόδιας υπηρεσίας εκ των οποίων ο ένας τουλάχιστον τεχνικός κατηγορίας Π.Ε., που ορίζονται από τον προϊστάμενό της ή το νόμιμα εξουσιοδοτούμενο απ' αυτόν τμηματάρχη της.

2. Με επιφύλαξη της ποινικής ευθύνης των προσώπων που έχουν υποβάλει τις σχετικές δηλώσεις, αν σημειωθούν ανακρίβειες ή σφάλματα, οφειλόμενα σε συγγνωστή πλάνη ή αμφιβολία ή προκύπτουν μεγέθη που δεν αποκλίνουν από τα ανεκτά όρια ακρίβειας των μετρήσεων σε ποσοστό μέχρι πέντε τοις εκατό (0,05) σε επιφάνεια, γί-

νεται συμπληρωματική βεβαίωση για το προκύπτον επιπλέον ποσό της ειδικής εισφοράς στο δημόσιο ταμείο από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Σε περίπτωση μη ανεκτής, κατά τα πιο πάνω, διαφοράς μεταξύ δηλώσεων και πραγματικότητας, εκτός από την ποινική δίωξη των δηλούντων, το επιπλέον τμήμα αυθαιρέτου θεωρείται ως μη εμπρόθεσμα δηλωθέν και υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 408.

Άρθρο 406

Οριστική κρίση αυθαιρέτων που βρίσκονται μέσα σε εντασσόμενες περιοχές. Βεβαίωση της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτου

(άρθρο 7 π.δ. 3/8.9.1983)

1. Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης για μια περιοχή που εντάσσεται σε σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία εξετάζει όλες τις δηλώσεις του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 που έχουν υποβληθεί για αυθαίρετα μέσα στην περιοχή της εγκεκριμένης μελέτης και με βάση τα στοιχεία που διαθέτει και ιδιαίτερα τις περιπτώσεις των ακινήτων που α) δεν βρίσκονται μέσα σε οικοδομήσιμους χώρους της εγκεκριμένης μελέτης και συνεπώς δεν μπορεί να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση (άρθρο 386 παρ. 2), β) είναι ενδεχόμενο να εφαρμοστούν σ' αυτά οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 387 και συνεπώς μπορεί επίσης να μην εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση και γ) τις τυχόν γνωστές περιπτώσεις ακινήτων μέσα στην περιοχή για την οποία δεν έχουν υποβληθεί όλες οι προβλεπόμενες από την ανωτέρω διάταξη δηλώσεις.

2. Η προηγούμενη παράγραφος εφαρμόζεται ανάλογα και για τα αυθαίρετα της περιοχής για τα οποία έχουν υποβληθεί οι δηλώσεις του ν. 720/1977 και οι ιδιοκτήτες τους έχουν πάρει οριστικά τίτλο του ν. 720/1977.

3. Η απόφαση που εκδίδεται από το νομάρχη για εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση του αυθαιρέτου ανακοινώνεται στον οικείο δήμο ή κοινότητα για τη γνωστοποίησή της στους ενδιαφερομένους.

Το κατά τα παραπάνω τρίτο μέρος της ειδικής εισφοράς εφόσον δεν υπερβαίνει τις 20.000 δρχ. καταβάλλεται εφάπαξ. Εάν το ποσό της ειδικής εισφοράς είναι μεγαλύτερο των 20.000 δρχ. καταβάλλεται από τον υπόχρεο σε έξι (6) ίσες μηνιαίες δόσεις από τις οποίες η πρώτη μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση της ειδικής εισφοράς στο δημόσιο ταμείο. Σε περίπτωση που το τρίτο μέρος της ειδικής εισφοράς εξοφληθεί ολόκληρο μέσα στην προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης παρέχεται έκπτωση ποσοστού 10%.

4. Για όσα αυθαίρετα έχουν υποβληθεί οι δηλώσεις του ν. 720/1977 και η απόφαση του νομάρχη τα έκρινε ως εξαιρούμενα από την κατεδάφιση η εισφορά βεβαιώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 720/1977.

Στις περιπτώσεις των αυθαιρέτων, που είχαν δηλωθεί με το ν. 720/1977 και δεν εξαιρούνται από την κατεδάφιση με την απόφαση του νομάρχη, γίνεται συμψηφισμός της εισφοράς του ν. 720/1977 στα έξοδα κατεδάφισης.

5. Για όσα αυθαίρετα έχουν υποβληθεί οι δηλώσεις του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 και η απόφαση του νομάρχη έκρινε ότι δεν μπορεί να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση, δεν γίνεται βεβαίωση του τρίτου μέρους της εισφοράς και εφαρμόζονται οι ισχύουσες διατάξεις για την κατεδάφισή τους.

Άρθρο 407

Καταλογισμός εξόδων κατεδάφισης

(άρθρο 8 π.δ. 3/8.9.1983)

1. Σε όσες περιπτώσεις η κατεδάφιση αυθαιρέτου γίνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή με μέριμνα αυτής σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 382 τα σχετικά έξοδα καταλογίζονται σε βάρος του ή των υποχρέων, με σχετική απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας υπηρεσίας ή του νόμιμα εξουσιοδοτούμενου από αυτόν τμηματάρχη της και βεβαιώνεται στο αρμόδιο δημόσιο ταμείο, εισπράττεται ως δημόσιο έσοδο και αποδίδεται ολόκληρο στο ΕΤΕΡΠΣ.

Τα κατά τα παραπάνω έξοδα κατεδάφισης καταβάλλονται από τον υπόχρεο εφάπαξ.

2. Τα έξοδα κατεδάφισης υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των μελών του συνεργείου κατεδάφισης, το χρόνο απασχόλησης και τα ημερομίσθιά τους, όπως αυτά καθορίζονται από την οικεία τιμαριθμική επιτροπή και για το αντίστοιχο τρίμηνο, εντός του οποίου πραγματοποιήθηκε η κατεδάφιση.

Επίσης υπολογίζονται και τα έξοδα της συμμετοχής αυτοκινήτων μεταφοράς του συνεργείου καθώς και της λειτουργίας τυχόν χρησιμοποιηθέντων μηχανημάτων.

Άρθρο 408

Αυθαίρετα της παρ. 1 του άρθρου 386 που δεν δηλώθηκαν εμπρόθεσμα

(άρθρο 9 π.δ. 3/8.9.1983)

1. Για τα αυθαίρετα της παρ. 1 του άρθρου 386 για τα οποία δεν υποβλήθηκαν εμπρόθεσμα οι σχετικές δηλώσεις επιβάλλεται, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 383, ως διοικητική ποινή το διπλάσιο του συνολικού ποσού της ειδικής εισφοράς, που θα πλήρωναν αν είχαν δηλωθεί εμπρόθεσμα. Ο διπλασιασμός εφαρμόζεται για ολόκληρο το αυθαίρετο έστω και αν μόνο μέρος των εργασιών έχει γίνει πριν από την 31.1.1983.

2. Η πιο πάνω εισφορά είναι απαιτητή από τη λήξη της προθεσμίας της δήλωσης του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 και εισπράττεται έντοκα σύμφωνα με τις διατάξεις για την είσπραξη δημοσίων εσόδων και επιβάλλεται με απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του νόμιμα από αυτόν εξουσιοδοτούμενου τμηματάρχη της υπηρεσίας. Ο τόκος υπολογίζεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μέχρι την ημερομηνία σύνταξης του σχετικού τίτλου είσπραξης και συμβεβαιώνεται με το ποσό της πιο πάνω εισφοράς.

Η απόφαση αυτή εκδίδεται μετά τον οριστικό χαρακτηρισμό του κτίσματος ως αυθαιρέτου και περιλαμβάνει ανάλυση υπολογισμού της αξίας του αυθαιρέτου κατά το άρθρο 401.

Η πιο πάνω απόφαση κοινοποιείται στον υπόχρεο, ο οποίος δικαιούται να υποβάλλει ένσταση κατά της απόφασης μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 10 ημερών από την κοινοποίησή της σ' αυτόν.

Η ένσταση, στην οποία αναγράφεται η κατοικία του ενισταμένου καθώς και του τυχόν αντίκλητου του και στην οποία γίνονται όλες οι κοινοποιήσεις, επιδίδεται απευθείας στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία η οποία σημειώνει πάνω στην ένσταση και ανακοινώνει αμέσως στον καταθέτοντα την ημέρα, την ώρα και τον τόπο της συζήτησής

της. Η υποβολή ένστασης αναστέλλει την εκτέλεση της κοινοποιηθείσας απόφασης. Επί των ενστάσεων αποφαίνεται οριστικά με αιτιολογημένη απόφασή του το αρμόδιο ΣΧΟΠ. Κατά τη συζήτηση της ένστασης μπορεί να παρίσταται για να εκθέσει τις απόψεις του ο υποβάλων την ένσταση ή ο πληρεξούσιός του, και αποχωρεί από τη συνεδρίαση του συμβουλίου κατά τη λήψη της απόφασης. Το συμβούλιο μπορεί να αναβάλει μόνο μία φορά τη λήψη απόφασής του για να κάνει τυχόν αυτοψία ένα μέλος του, που ορίζεται από αυτό και ανακοινώνει κατά τη συζήτηση αυτή τη νέα ημέρα συζήτησης, η οποία δεν μπορεί να γίνει νωρίτερα από 15 μέρες και αργότερα από 30.

Η επί της ένστασης απόφαση των συμβουλίων υπογράφεται από τον πρόεδρό τους και τον εκτελούντα χρέη γραμματέα και κοινοποιείται σε αντίγραφο στον ενιστάμενο.

Η απόφαση επιβολής της εισφοράς γίνεται οριστική είτε μετά την έκδοση και κοινοποίηση της τυχόν απορριπτικής απόφασης του αρμοδίου ΣΧΟΠ επί τυχόν υποβληθείσας ένστασης είτε μετά την άπρακτη παρέλευση της κατά τα παραπάνω τασσομένης προθεσμίας για υποβολή ένστασης.

4. Μετά την κατά τα παραπάνω οριστική επιβολή της εισφοράς το αντίστοιχο ποσό βεβαιώνεται στο αρμόδιο δημόσιο ταμείο, εισπράττεται ως δημόσιο έσοδο και αποδίδεται ολόκληρο στο ΕΤΕΡΠΣ.

Η κατά τα παραπάνω εισφορά καταβάλλεται σε έξι (6) ίσες μηνιαίες δόσεις από τις οποίες η πρώτη μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωσή της στο δημόσιο ταμείο. Σε περίπτωση που η οφειλόμενη εισφορά εξοφληθεί ολόκληρη μέσα στην προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης παρέχεται έκπτωση ποσοστού 10%.

5. Αν ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου το κατεδαφίσει οικειοθελώς μέσα σε προθεσμία 20 ημερών από τη σχετική ειδοποίηση του από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και το γνωστοποιήσει πριν από την παρέλευση της προθεσμίας αυτής, τότε η επιβαλλόμενη διπλάσια εισφορά περιορίζεται στο απλό.

Άρθρο 409

Αρμοδιότητες δήμων ή κοινοτήτων

(άρθρο 10 π.δ. 3/8.9.1983)

Στις περιπτώσεις που η αρμοδιότητα για τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές ασκείται από δήμο ή κοινότητα, η διαδικασία των προηγούμενων άρθρων του παρόντος τμήματος τηρείται από την αρμόδια τεχνική υπηρεσία του δήμου ή της κοινότητας και ως πολεοδομική υπηρεσία νοείται η παραπάνω τεχνική υπηρεσία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΙΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Άρθρο 410

Απαγόρευση κατάτμησης γηπέδων εντός ζώνης

(άρθρο 16 ν.δ. 17.7/16.8.1923, β.δ. 4/16.1.1924)

1. Απαγορεύεται οποιαδήποτε μεταβίβαση της κυριότητας τμημάτων γης, επιφάνειας κάτω των χιλίων τετραγωνικών μέτρων, που αποτελούν μέρος συνεχόμενων γηπέδων του ίδιου ιδιοκτήτη και που βρίσκονται μέσα στην κατά το άρθρο 181 ζώνη. Η απαγόρευση αυτή της τμηματικής μεταβίβασης της κυριότητας ισχύει και για τα συνεχόμενα γήπεδα, του ίδιου ιδιοκτήτη, συνολικού εμβαδού κάτω των χιλίων τετραγωνικών μέτρων. Τα γήπεδα αυτά μόνο συνολικά και αδιαίρετα επιτρέπεται να μεταβιβαστούν. Στις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης των παραπάνω γηπέδων πρέπει να προσαρτάται πάντοτε και διάγραμμα που θα προσδιορίζει τα όρια του μεταβιβαζόμενου τμήματος σε σχέση με τα γειτονικά και το όλο γήπεδο, του οποίου μέρος αποτελεί το μεταβιβαζόμενο τμήμα. Κάθε μεταβίβαση που γίνεται κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου αυτού είναι άκυρη.

2. Οι απαγορεύσεις του άρθρου αυτού που ισχύουν από 1.6.1924 αίρονται αυτοδικαίως ως προς τα γήπεδα, στα οποία επεκτείνεται το σχέδιο της πόλης, κώμης κλπ., από την έγκριση της επέκτασης αυτής.

Άρθρο 411

Απαγόρευση δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων

(άρθρο 20 ν.δ. 17.7/16.8.1923, β.δ. 4/16.1.1924)

1. Δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε μεταβίβαση της κυριότητας μέρους ή όλου του γηπέδου, στο οποίο ο ιδιοκτήτης σχημάτισε ή αναγνώρισε κοινόχρηστους χώρους που τυχόν σχηματίστηκαν χωρίς τη θέλησή του (ιδιωτικές οδούς, πλατείες κλπ), ή δεν τους σχημάτισε ούτε τους αναγνώρισε, αλλά επιδιώκει το σχηματισμό ή την αναγνώρισή τους με τη μεταβίβαση αυτή. Στην έννοια του σχηματισμού κοινόχρηστων χώρων περιλαμβάνεται ο περιορισμός ή η παραίτηση δικαιωμάτων στα παραπάνω γήπεδα που γίνεται με οποιονδήποτε τρόπο, με ιδιωτική πρωτοβουλία ή συμφωνία, με σκοπό τον άμεσο ή έμμεσο σχηματισμό των χώρων αυτών. Κάθε μεταβίβαση της κυριότητας που γίνεται κατά παράβαση των παραπάνω διατάξεων είναι αυτοδικαίως άκυρη. Η διάταξη αυτή περί ακυρότητας ισχύει και αν ακόμη δεν έχει γίνει σε κάποια επίσημη πράξη σαφής μνεία του σχηματισμού των παραπάνω κοινόχρηστων χώρων, αλλά εμμέσως προκύπτει από τις μεταβιβάσεις που έγιναν ότι αυτές έχουν σκοπό το σχηματισμό των χώρων αυτών και εν γένει την εφαρμογή ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας.

2. Για τα εντός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων γήπεδα επιτρέπεται, με ορισμένες προϋποθέσεις και όρους, η παρέκκλιση από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου μέχρι οποιοδήποτε βαθμό. Τα σχετικά με την παρέκκλιση και τις προϋποθέσεις και όρους αυτής κανονίζονται με π. δ/τα, που εκδίδονται μετά από σύμφωνη γνώμη του ΚΣΧΟΠ εφάπαξ για κάθε πόλη, κώμη κλπ. ή για κάθε τμήμα τους ή και για κάθε ειδική περί-πτωση.

3. Οι διατάξεις της παραγράφου 1 δεν ισχύουν προκειμένου περί γηπέδων που καλλιεργούνται και βρίσκονται εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, στα οποία σχηματίζονται ιδιωτικές οδοί για μεταφορά των προϊόντων, εφόσον εκ των πραγμάτων προκύπτει ότι ο σχηματισμός τους έχει σκοπό μόνο τη μεταφορά αυτή και όχι την εφαρμογή ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας και τη βάσει αυτού κατάτμηση των γηπέδων σε μικρά τμήματα. Επίσης δεν ισχύουν οι διατάξεις της ίδιας παραγράφου 1:

α) για κάθε περαιτέρω μεταβίβαση της κυριότητας γηπέδων, των οποίων έχει ήδη αυτή μεταβιβαστεί κατά παράβαση των διατάξεων της παραπάνω παραγράφου, πριν από την ημερομηνία που ορίζεται στην παρ. 5, εφόσον δεν επέρχεται αύξηση της επιφάνειας των κοινόχρηστων χώρων που σχηματίστηκαν με ιδιωτική πρωτοβουλία πριν την ημερομηνία αυτή, και

β) ως προς τα εντός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων γήπεδα, στα οποία σχηματίστηκαν με ιδιωτική πρωτοβουλία, πριν από την οριζόμενη στην παρ. 5 ημερομηνία, κοινόχρηστοι χώροι (ιδιωτικές οδοί κλπ.), εφόσον η κυριότητα τμημάτων των γηπέδων αυτών μεταβιβάστηκε ήδη πριν από την ημερομηνία αυτή και δεν έχει γίνει μεταγενέστερα αύξηση των κοινόχρηστων χώρων που σχηματίστηκαν αρχικά.

4. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξία και Δημ. Έργων αποφαίνεται ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, αν η μεταβίβαση της κυριότητας γηπέδου έγινε με σκοπό το σχηματισμό σε αυτό κοινόχρηστων χώρων και εν γένει την εφαρμογή ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας ή για απλή μεταφορά προϊόντων, αν έχει γίνει ή όχι αύξηση της έκτασης των κοινόχρηστων αυτών χώρων και ποια είναι η θέση και η έκταση αυτών και ειδικότερα πότε υπάρχει περίπτωση εφαρμογής των εξαιρέσεων α΄ και β΄ της προηγούμενης παραγράφου. Σε περίπτωση ενστάσεων των ενδιαφερομένων ο Υπουργός μπορεί να αναθεωρήσει την αρχική απόφασή του μόνο μιά φορά. Περίληψη των παραπάνω αποφάσεων του Υπουργού και της σχετικής γνωμοδότησης του ΚΣΧΟΠ δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

5. Οι απαγορεύσεις του άρθρου αυτού ισχύουν από την 1.6.1924 εκτός από αυτές που αφορούν σε γήπεδα που βρίσκονται εκτός των πόλεων, κωμών κλπ. και εκποιούνται με βάση μη εγκεκριμένα σχέδια οικισμών για τα οποία οι απαγορεύσεις ισχύουν από την 1.3.1924.

Άρθρο 412

Ακυρότητα πράξεων μεταβίβασης ακινήτων

(άρθρο 1 παρ. 1 ν. 1448/1950)

Η ακυρότητα των πράξεων μεταβίβασης ακινήτων που γίνονται κατά παράβαση των διατάξεων των άρθρων 410 και 411 είναι απόλυτη. Η ακυρότητα αυτή αίρεται αναδρομικά από την έκδοση της διοικητικής πράξης για την επέκταση του σχεδίου πόλης σύμφωνα με το άρθρο 410 ή για την έγκριση κοινόχρηστων χώρων που σχηματίστηκαν ή που αναγνωρίστηκαν ότι έχουν σχηματιστεί ή που επιδιώχτηκε να σχηματιστούν κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 411 είτε σύμφωνα με την πρόβλεψη που έγινε γι' αυτούς είτε με άλλο τρόπο (έγκριση ή επέκταση του σχεδίου στην περιοχή που βρίσκονται ή μεμονωμένη έγκριση των χώρων, εάν βρίσκονται μέσα στα πολεοδομικά σχέδια όπως έχουν, ή με διαφορετική διάταξη ή υπό όρους).

Άρθρο 413

Αποζημιώσεις για παράνομες μεταβιβάσεις

(άρθρο 64 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 3 ν. 1852/1944)

1. Η παράβαση των διατάξεων του προηγούμενου άρθρου, εκτός των άλλων, παρέχει σ' αυτόν που του έγινε η θεωρούμενη ως άκυρη μεταβίβαση το δικαίωμα χρηματικής ικανοποίησης από το μεταβιβάζοντα ίσης προς το διπλάσιο του συμφωνηθέντος τιμήματος, σε περίπτωση γηπέδων που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου και γενικά εντός των πόλεων, κωμών κλπ. Στις περιπτώσεις γηπέδων που βρίσκονται εκτός των πόλεων, κωμών κλπ, (περίπτωση εκποίησης οικοπέδων με σκοπό τη σύσταση συνοικισμού με βάση ιδιωτικό σχέδιο) το παραπάνω καταβλητέο τίμημα ορίζεται ίσο προς το πενταπλάσιο του συμφωνηθέντος.

2. Η παραπάνω διάταξη ισχύει και για την παράβαση του άρθρου 410. Τα αναφερόμενα στο άρθρο αυτό γήπεδα, για την εφαρμογή της διάταξης της προηγούμενης παραγράφου, θεωρούνται εκτός της πόλης, κώμης κλπ.

3. Η εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων παραγράφων αναστέλλεται από 10.9.1944 (ημερομηνία έναρξης ισχύος ν. 1852/1944). Η αναστολή αυτή αίρεται με π.δ. που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξία και Δημ. Έργων. Με όμοια διατάγματα επιτρέπεται, μετά την άρση της αναστολής, η αυξομείωση των ποσών χρηματικής ικανοποίησης που ορίζονται στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 414

Υποχρεώσεις συμβολαιογράφων στις μεταβιβάσεις ακινήτων

(άρθρο 21 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 1 ν. 4343/1929)

Προκειμένης της μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων εν γένει που βρίσκονται εντός ή εκτός των σχεδίων πόλεων, οι συμβολαιογράφοι υποχρεούνται να κάνουν υπόμνηση στους αγοραστές ότι σύμφωνα με τις περί σχεδίων πόλεων διατάξεις απαγορεύεται σε ορισμένες περιπτώσεις η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών στα ακίνητα εν γένει και επιβάλλονται διάφοροι περιορισμοί. Για την υπόμνηση αυτή οι συμβολαιογράφοι πρέπει να κάνουν σχετική μνεία στις καταρτιζόμενες συμβάσεις η παράλειψη της οποίας, καθώς και της παραπάνω υπόμνησης, συνεπάγεται την πειθαρχική τους δίωξη.

Άρθρο 415

Κοινοχρησία ρυμοτομούμενων ακινήτων χωρίς αποζημίωση

(άρθρο 28 ν. 1337/1983)

Ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες και λοιποί χώροι κοινής χρήσης που έχουν σχηματιστεί με οποιοδήποτε τρόπο έστω και κατά παράβαση των κειμένων πολεοδομικών διατάξεων και που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι που ανήκουν στον οικείο δήμο ή κοινότητα. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλεται καμία αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Σε περίπτωση όμως που οι χώροι αυτοί καταργούνται με το σχέδιο πόλεως, προσκυρώνονται κατά τις κείμενες διατάξεις.

Άρθρο 416

Εγκεκριμένοι κοινόχρηστοι χώροι με επίσπευση των ιδιοκτητών

(άρθρο 1 ν.δ. 690/1948)

1. Οι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες, οδοί, άλση, κήποι κλπ) που καθορίζονται από τα μέχρι την 8.5.1948 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν.δ. 690/1948) εγκριθέντα σχέδια ρυμοτομίας οικισμών, με επίσπευση των ιδιοκτητών ή εκείνων που ανέλαβαν την εκμετάλλευση των οικείων εκτάσεων, θεωρούνται ότι περιήλθαν σε κοινή χρήση από την έγκριση του σχεδίου του οικισμού που τους καθόρισε. Τα παραπάνω ισχύουν είτε επιβλήθηκε στους επισπεύσαντες την έγκριση η υποχρέωση της παραίτησης τους από την κυριότητα, νομή και κατοχή των χώρων αυτών, ασχέτως αν εκπληρώθηκε αυτή ή όχι, είτε δεν επιβλήθηκε η υποχρέωση αυτή, αλλά η έγκριση του σχεδίου που επιδιώχθηκε απ' αυτούς είχε ως αναγκαία, κατ' αμάχητο τεκμή-

ριο, συνέπεια την οικειοθελή βούληση παραίτησή τους από την κυριότητα, νομή και κατοχή των γηπέδων που καταλαμβάνονται από τους χώρους αυτούς, χωρίς την οποία δεν ήταν δυνατή η έγκριση του σχεδίου και η διάθεση των οικοδομήσιμων για οποιοδήποτε σκοπό χώρων που ορίστηκαν από το σχέδιο αυτό.

Οι παραπάνω κοινόχρηστοι χώροι περιέρχονται σε κοινή χρήση ελεύθεροι από κάθε βάρος, υποθήκη ή προσημείωση και τα τυχόν επ' αυτών εγγεγραμμένα βάρη κλπ περιορίζονται στα υπόλοιπα ακίνητα εκείνων που επέσπευσαν την έγκριση του σχεδίου.

2. Η προηγούμενη παράγραφος ισχύει και για τους κοινόχρηστους χώρους που καθορίζονται με μεταγενέστερη τροποποίηση του σχεδίου και καταλαμβάνουν γήπεδα που ανήκουν κατά το χρόνο της τροποποίησης στους επισπεύσαντες την έγκριση του σχεδίου, εφόσον η τροποποίηση έγινε με αίτησή τους ή έγινε αποδεκτή σε οποιοδήποτε χρόνο έστω και σιωπηρώς, χωρίς να έχει εκδηλωθεί εγγράφως μέχρι την 8.5.1948 οποιαδήποτε αντίθεση ή επιφύλαξη. Στην περίπτωση της παρούσας παραγράφου οι τυχόν καταργούμενοι με την τροποποίηση κοινόχρηστοι χώροι που μετατρέπονται σε οικοδομήσιμους περιέρχονται στην κυριότητα, νομή και κατοχή των επισπευσάντων την έγκριση του σχεδίου, κατά επιφάνεια που δεν υπερβαίνει το εμβαδόν των χώρων που καθορίστηκαν κοινόχρηστοι με την τροποποίηση, κατά το προηγούμενο εδάφιο.

3. Οι διατάξεις της παρ. 1 εφαρμόζονται και στην περίπτωση χώρων που δεν καθορίστηκαν μεν κοινόχρηστοι από το εγκεκριμένο σχέδιο, αλλά οι επισπεύσαντες την έγκρισή του εκδήλωσαν είτε με επαγγελίες είτε με διαφημιστικούς χάρτες και διαγράμματα ή αγγελίες και γενικά με οποιοδήποτε τρόπο, την πρόθεσή τους να τους θέσουν σε κοινή χρήση με σκοπό την προσέλευση αγοραστών. Σε περίπτωση οποιασδήποτε αμφισβήτησης της πρόθεσης αυτής των επισπευσάντων την έγκριση αποφαίνεται οριστικά και τελεσίδικα το αρμόδιο πρωτοδικείο επί αγωγής είτε των επισπευσάντων είτε του Ελληνικού Δημοσίου είτε του οικείου δήμου ή κοινότητας ή και κάθε ιδιοκτήτη ακινήτου στην περιφέρεια του οικείου δήμου ή κοινότητας.

4. Οι διατάξεις των παρ. 1 και 2 δεν ισχύουν εάν οι κοινόχρηστοι χώροι καταλαμβάνουν ακίνητα που δεν ανήκουν στους επισπεύσαντες την έγκριση του σχεδίου. Για την αποζημίωση των χώρων αυτών, ως προς το μέρος που αναλογεί στους δήμους και στις κοινότητες, υπόχρεοι ορίζονται οι επισπεύσαντες την έγκριση του σχεδίου.

5. Τα οριζόμενα στις παρ. 1 και 2 ισχύουν ανάλογα και για τα οικόπεδα που προορίζονται σύμφωνα με τα παραπάνω σχέδια για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας, στα οποία περιλαμβάνονται και οι χώροι αθλητικών εν γένει εγκαταστάσεων, λουτρών και κέντρων αναψυχής, των οποίων η κυριότητα, νομή και κατοχή εάν δεν μεταβιβάστηκε μέχρι την 8.5.1948 σε εκπλήρωση υποχρέωσης που αναλήφθηκε ή και απλώς επιβλήθηκε, θεωρείται ότι μεταβιβάζεται με τις διατάξεις του άρθρου αυτού, στα αρμόδια για την ανέγερση των κτιρίων κοινής ωφέλειας νομικά πρόσωπα και η μεταγραφή αυτών ενεργείται με φροντίδα των προσώπων αυτών.

6. Απαγορεύεται κάθε μεταβίβαση της κυριότητας γηπέδων, που προορίζονται για τους σκοπούς των παρ. 1, 2, 3 και 5, στους κατά το παρόν άρθρο οικισμούς. Η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει στην περίπτωση της παρ. 4, οι διατάξεις της οποίας εφαρμόζονται ως προς την αποζημίωση των τυχόν μέχρι την 8.5.1948 μεταβιβασθέντων γηπέδων που προορίζονται για τους παραπάνω σκοπούς. Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου που έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας, η οποία απαγορεύεται κατά τα παραπάνω είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρη.

7. Στα γήπεδα της παρ. 3, μέχρι την έκδοση της κατά την παράγραφο αυτή απόφασης του πρωτοδικείου, απαγορεύεται απολύτως η εκτέλεση οποιασδήποτε φύσης οικοδομικών εργασιών, στις οποίες περιλαμβάνεται και η περίφραξη, καθώς και η έγκριση ή επέκταση υφιστάμενου σ' αυτά σχεδίου ρυμοτομίας και η για οποιοδήποτε σκοπό αναγκαστική απαλλοτρίωσή τους εν όλω ή εν μέρει. Μετά την απόφαση του πρωτοδικείου εφαρμόζονται και οι ισχύουσες γενικές διατάξεις περί σχεδίων πόλεων.

8. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού εφαρμόζονται και στους οικισμούς που εγκρίθηκαν μετά την 8.5.1948 ή και στις επεκτάσεις οικισμών ή γενικώς σχεδίων πόλεων με την επίσπευση οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου ή και των ιδιοκτητών των εκτάσεων. Πάντως, κατά την έγκριση, για την οποία απαιτείται γνωμοδότηση ειδικής επταμελούς πολεοδομικής επιτροπής η σύνθεση της οποίας κανονίζεται με π.δ., επιτρέπεται η επιβολή οποιωνδήποτε εν γένει όρων και περιορισμών ή υποχρεώσεων επί πλέον ή ανεξάρτητα από τα προβλεπόμενα στο άρθρο 7 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 και στην παρ. 9 του άρθρου 290. Μετά την εκπλήρωση των παραπάνω όρων από όλους τους βαρυνόμενους που ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον, εφαρμόζεται το εγκρινόμενο σχέδιο. Η μη εκπλήρωση των όρων αυτών, μέσα στις προθεσμίες που τυχόν τάσσονται με την έγκριση του σχεδίου την καθιστά άκυρη χωρίς άλλη πράξη ή διατύπωση. Επίσης επιτρέπεται, για την εξασφάλιση της εκπλήρωσης των όρων, περιορισμών και υποχρεώσεων, να απαιτείται η εγγραφή υποθήκης, η οποία θεωρείται ότι επιβάλλεται από το νόμο στα οικόπεδα των επισπευδόντων την έγκριση, κατά τα οριζόμενα σε κάθε περίπτωση με την εγκριτική πράξη.

9. Για τους εγκεκριμένους πριν από την 8.5.1948 οικισμούς της παραγράφου 1 επιτρέπεται η αναθεώρηση των υποχρεώσεων που επιβλήθηκαν με οποιοδήποτε τρόπο στους επισπεύσαντες την έγκρισή τους ή στους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους τους ή και στους ωφεληθέντες από αυτήν. Επίσης επιτρέπεται και η αναπροσαρμογή τους βάσει των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου, που μπορεί να περιοριστεί σε πρόσθετη εισφορά, εφάπαξ ή ετήσια, είτε σε είδος είτε σε χρήμα και κατά κατηγορίες, ανάλογα με την ιδιότητα του ιδιοκτήτη ως επισπεύσαντος την έγκριση ή ως αγοραστή και με την ύπαρξη οικοδομής ή όχι. Τα σχετικά με τη βεβαίωση, την είσπραξη και τη διάθεση της εισφοράς αυτής ορίζονται με π. δ/γμα.

10. Όταν, όμως, πρόκειται για υποχρεώσεις που επιβλήθηκαν με ειδικό διάταγμα ή σύμβαση, για εκτέλεση κοινωφελών έργων του οικισμού, τα οποία δεν εκτελέστηκαν εν όλω ή εν μέρει μέχρι την 8.5.1948, αυτές εξακολουθούν να ισχύουν ως προς τους αρχικούς υπόχρεους και τους γενικούς ή ειδικούς διαδόχους τους και καλύπτονται με αναγκαστική απαλλοτρίωση οικοπέδων, από τα ανήκοντα στους παραπάνω αρχικούς υπόχρεους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους τους και σε βάρος αυτών, με π. δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων.

Άρθρο 417

Απαγορεύσεις κατατμήσεων οικοπέδων

(άρθρο 2 ν.δ. 690/1948, άρθρο 6 παρ. 1 ν. 651/1977)

1. Απαγορεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας οικοπέδων που συνεπάγεται τη δημιουργία μη αρτίων οικοπέδων, είτε κατά το ελάχιστο πρόσωπο, είτε κατά το βάθος.

2. Όταν, από τις κείμενες περί σχεδίων πόλεων διατάξεις, εκτός των ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, επιβάλλεται η τήρηση ορισμένων ακαλύπτων αποστάσεων μεταξύ των ορίων του οικοπέδου και της οικοδομής ή ποσοστού ακαλύπτου του οικοπέδου από την οικοδομή, απαγορεύεται, μετά την ανέγερση της οικοδομής, η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβίβαση της κυριότητας μέρους του οικοπέδου, κατά τρόπο που να καθιστά το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται η οικοδομή, μη άρτιο ή που να μειώνει τις ακάλυπτες αποστάσεις ή το ακάλυπτο ποσοστό κάτω από το επιβεβλημένο ελάχιστο όριο.

3. Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου που έχει αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας, η οποία απαγορεύεται από τις προηγούμενες παραγράφους, είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρη.

4. Αποκλειστικά αρμόδια να αποφαίνεται στις περιπτώσεις της παραγράφου 2, αν πρόκειται για απαγορευμένη μεταβίβαση, σε κάθε περίπτωση είναι η πολεοδομική υπηρεσία και σε περίπτωση ενστάσεων κατά της απόφασης αυτής ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων.

Άρθρο 418

Ποινικές κυρώσεις

(άρθρο 4 ν. 651/1977, άρθρο 3 παρ. 17 ν. 2242/1994)

1. Όποιος μεταβιβάζει κατά κυριότητα μέρος ή και ολόκληρο γήπεδο κατά παράβαση των απαγορεύσεων του άρθρου 410 και της παρ. 1 του άρθρου 411 και της παρ. 2 του άρθρου 417, τιμωρείται με φυλάκιση τριών μηνών έως ενός έτους και με χρηματική ποινή. Η χρηματική ποινή ορίζεται ίση προς την αξία του μεταβιβαζόμενου γηπέδου και όχι κατώτερη των πενήντα χιλιάδων δραχμών. Με τις ίδιες ποινές τιμωρούνται και οι μεσίτες καθώς και οι μεσολαβούντες στις πράξεις αυτές.

Επίσης με τις ίδιες ποινές τιμωρούνται και οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν, οι δικηγόροι που παρίστανται, οι υποθηκοφύλακες που μεταγράφουν συμβόλαια, κατά παράβαση των παραπάνω απαγορεύσεων, καθώς και οι μηχανικοί που συντάσσουν τεχνικά σχέδια προσαρτώμενα στα ως άνω συμβόλαια.

2. Εάν οι πράξεις της προηγούμενης παραγράφου διενεργούνται από επιχείρηση που λειτουργεί υπό οποιαδήποτε μορφή, οι εκπρόσωποί της ή διευθύνοντες ή εντεταλμένοι σύμβουλοι ή διοικητές ή γενικοί διευθυντές προκειμένου περί ανωνύμων εταιρειών, τιμωρούνται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών και με χρηματική ποινή όχι κατώτερη των πενήντα χιλιάδων δραχμών. Με την ίδια ποινή τιμωρούνται και οι εκπρόσωποι ή διευθυντές επιχειρήσεως, για λογαριασμό ή κατ' εντολή της οποίας διενεργούνται οι κατά την προηγούμενη παράγραφο πράξεις.

3. Όποιος προβαίνει, με τον ημερήσιο ή περιοδικό τύπο, ραδιόφωνο, τηλεόραση, κινηματογράφο ή με άλλο μέσο ευρείας ενημέρωσης του κοινού, σε διαφήμιση που αποσκοπεί στις κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου πράξεις, τιμωρείται με φυλάκιση μέχρις ενός έτους και με χρηματική ποινή.

Άρθρο 419

Εξαιρέσεις από την απαγόρευση κατάτμησης ακινήτων

(άρθρο 6 ν. 720/1977 πλην των δύο τελ. εδαφίων της παρ. 2)

1. Απαγορεύσεις και περιορισμοί από τις κείμενες εν γένει διατάξεις για τη μεταβίβαση ακινήτων ή τμημάτων αυτών με κτίσματα ή όχι, τα οποία βρίσκονται εντός ή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου (εντός ή εκτός ζώνης), δεν ισχύουν όταν πρόκειται να αγοραστούν από το Δημόσιο ή οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης ή άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή να δωρηθούν σ' αυτά.

2. Επιτρέπεται η σύνταξη των οριστικών συμβολαίων πώλησης ακινήτων, κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου 418, καθώς και της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 417, εφόσον είχαν συνταχθεί συμβολαιογραφικά προσύμφωνα γι' αυτήν, πριν από τις 27.7.1977 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 651/1977). Τα ακίνητα αυτά, καθώς και όλα όσα μεταβιβάστηκαν πριν από την ημερομηνία αυτή, κατά παράβαση των ανωτέρω διατάξεων, μπορούν να μεταβιβάζονται περαιτέρω κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις αυτές.

Άρθρο 420

Σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος για τη μεταβίβαση ακινήτων

(άρθρο 5 ν. 651/1977, άρθρο 3 ν. 1078/1980)

1. Σε κάθε δικαιοπραξία, που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση με πώληση οικοπέδου ή αγροτεμαχίου με ή χωρίς κτίσματα, επισυνάπτεται στο πωλητήριο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο υπογράφεται από τους συμβαλλόμενους και το συντάσσοντα αυτό μηχανικό ή υπομηχανικό, στο οποίο αναγράφονται τα μήκη των πλευρών, τα όρια προς τις όμορες ιδιοκτησίες, τα ονόματα των γνωστών ιδιοκτητών τους καθώς και το εμβαδόν του πωλούμενου ακινήτου. Από το μηχανικό ή υπομηχανικό που συντάσσει το διάγραμμα δηλώνεται υπεύθυνα επ' αυτού εάν επιτρέπεται ή όχι η, κατά τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ανοικοδόμηση επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Εάν το μεταβιβαζόμενο αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης, βεβαιώνεται στο ίδιο σχεδιάγραμμα από το μηχανικό ή υπομηχανικό εάν και το εναπομένον στον πωλητή τμήμα πληροί ή όχι τους όρους δόμησης.

Από την κατά το προηγούμενο εδάφιο υποχρέωση εξαιρούνται οι μεταβιβάσεις αγροτεμαχίων λόγω πώλησης, με ή χωρίς κτίσματα, που βρίσκονται σε καθαρά αγροτικές περιοχές.

2. Εάν ο συντάξας το διάγραμμα και οι συμβαλλόμενοι δηλώνουν ή βεβαιώνουν, εν γνώσει, ψευδή ως προς τ' ανωτέρω γεγονότα, τιμωρούνται με την ποινή της παρ. 6 του άρθρου 22 του ν. 1599/1986.

3. Ο συμβολαιογράφος που συντάσσει συμβόλαιο κατά παράβαση της διάταξης αυτής υπέχει την προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις πειθαρχική ευθύνη.

4. Συμβάσεις μεταβίβασης ακινήτων που έχουν συναφθεί πριν από την 27.7.1977 (ημερομηνία κατάργησης του από 17.7/9.8.1948 διατάγματος), χωρίς το προβλεπόμενο από τις διατάξεις του καταργηθέντος διατάγματος

πιστοποιητικό των αρμόδιων για τις πολεοδομικές εφαρμογές υπηρεσιών, θεωρούνται έγκυρες έστω και αν καταρτίστηκαν χωρίς το πιστοποιητικό αυτό. Πειθαρχικά αδικήματα συμβολαιογράφων που σχετίζονται με την ανωτέρω παράβαση παραγράφονται.

5. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων μπορεί να καθορίζονται περιοχές απομακρυσμένες από αστικά κέντρα και καθαρά αγροτικές καθώς και οικισμοί που βρίσκονται μέσα στις περιοχές αυτές, εντός των οποίων οι πωλήσεις ακινήτων εξαιρούνται από την υποχρέωση της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄

ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Άρθρο 421

Υποχρέωση άρσης κινδύνου

(άρθρα 61 παρ. 3 και 62 παρ. 1 και 3 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Εάν σε οποιαδήποτε οικοδομή και γενικά οποιαδήποτε εργασία δόμησης, κατασκευή και εγκατάσταση παρουσιαστεί, μετά την εκτέλεσή τους για λόγους παλαιότητας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, κίνδυνος ως προς τη στερεότητα ή την υγιεινή, ο ιδιοκτήτης του έργου υποχρεούται στην άμεση άρση του κινδύνου αυτού.

2. Ο ιδιοκτήτης του έργου που έχει χαρακτηριστεί επικίνδυνο ευθύνεται για την πληρωμή των δαπανών και ζημιών που απαιτούνται για την άρση του κινδύνου.

3. Για παραβάσεις που ανάγονται στη στερεότητα, εάν τα στοιχεία του έργου που επιδρούν σ' αυτή εκτελέστηκαν με βάση τη μελέτη που εγκρίθηκε από την υπηρεσία και στην εκτέλεση αυτή εξακριβώθηκε ότι υπάρχουν οι προϋποθέσεις της μελέτης, υπεύθυνος για την πληρωμή των δαπανών κατεδάφισης και ζημιών είναι ο συντάκτης της εγκεκριμένης μελέτης. Σε περίπτωση αμφιβολιών ως προς το είδος των παραβάσεων που συνεπάγονται τη μετατόπιση της ευθύνης στο μελετητή αποφαίνεται ανεκκλήτως ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΚΣΧΟΠ.

Άρθρο 422

Περιπτώσεις επικίνδυνων οικοδομών και κριτήρια χαρακτηρισμού τους

(άρθρο 1 π.δ. 13/22.4.1929)

1. Διακρίνονται τέσσερις περιπτώσεις επικίνδυνων οικοδομών: Επικίνδυνες από άποψη στατικής και δομικής, από άποψη υγιεινής, από άποψη ασφάλειας κατά του πυρός και από άποψη κυκλοφορίας του κοινού στο εσωτερικό χώρων συνάθροισης .

2. Οικοδομή και εν γένει κατασκευή θεωρείται επικίνδυνη από άποψη στατική και δομική (κοινώς ετοιμόρροπη) όταν λόγω ανεπαρκούς ή κακής θεμελίωσης, κακής ποιότητας ή σύνθεσης των υλικών από τα οποία αποτελείται, κακότεχνης εργασίας δόμησης, υποσκαφής ή διάβρωσης από ύδατα ή άλλα υγρά, ακατάλληλης διάταξης ή σύνδεσης ή ανεπαρκών διαστάσεων των στοιχείων της δεν παρουσιάζει εν όλω ή εν μέρει την απαιτούμενη για τα φορτία που θα βαστάζει και γενικά για τον προορισμό της ασφάλεια. Για όποιες περιπτώσεις δεν έχει εκδοθεί ειδικός κανονισμός ασφάλειας (δηλαδή όρια ασφάλειας υλικών, τηρητέοι κανόνες υπολογισμού, όροι ποιότητας, επεξεργασίας και εφαρμογής υλικών, κανόνες δόμησης και δοκιμές υλικών και κατασκευών), λαμβάνονται υπόψη τα γενικώς στην επιστήμη ισχύοντα σε σχέση προς την ειδική φύση και επεξεργασία των υλικών και τον τρόπο δόμησης της υπό έλεγχο κατασκευής. Όταν υπάρχουν σαφείς ενδείξεις του κινδύνου που εκδηλώνονται με σημαντικές καθιζήσεις, παρεκκλίσεις, αποσύνθεση μαζών τοιχοποιίας, ρωγμές δηλωτικές στατικής ανεπάρκειας σε σημείο επικίνδυνο, ο κίνδυνος θεωρείται ως άμεσος και η κατασκευή χαρακτηρίζεται κοινώς ως επικινδύνως ετοιμόρροπη. Το ίδιο ισχύει και όταν δεν υπάρχουν οι παραπάνω εξωτερικές ενδείξεις, αλλά από τον υπολογισμό ή τον τρόπο δόμησης (για τα υπό εκτέλεση έργα) ή την επενέργεια ορισμένων γνωστών αιτίων προκύ-πτει αναμφισβήτητα η ύπαρξη του κινδύνου.

Στην περίπτωση του παρόντος άρθρου υπάγονται και τα ζητήματα ασφάλειας του κοινού που κυκλοφορεί στους κοινόχρηστους χώρους, σε ό,τι αφορά βαθμίδες εισόδων, εξώστες και εν γένει επικίνδυνες αρχιτεκτονικές προεξοχές.

3. Κτίριο ή διαμέρισμά του θεωρείται επικίνδυνο από άποψη υγιεινής, όταν δεν πληρεί τους σχετικούς όρους τους οποίους καθορίζει ο οικοδομικός και ο κτιριοδομικός κανονισμός.

4. Κατασκευή ή διαμέρισμά της θεωρείται επικίνδυνο από άποψη ασφάλειας κατά του πυρός, όταν δεν πληρεί τους σχετικούς όρους τους οποίους καθορίζει ο κανονισμός πυροπροστασίας. Εξαιρετικά για τους χώρους συνάθροισης του κοινού, εφόσον δεν έχει εκδοθεί ειδικός κανονισμός ασφάλειας κατά του πυρός, εφαρμόζονται τα κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας ενδεικνυόμενα μέτρα κατ' αναλογία με τα ισχύοντα αλλού.

5. Χώρος συνάθροισης του κοινού θεωρείται επικίνδυνος από άποψη κυκλοφορίας του κοινού, όταν δεν πληρεί τους απαιτούμενους όρους για την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία του κοινού μέσα σ' αυτόν, την άνετη παρακολούθηση των θεαμάτων και ακροαμάτων κλπ. και την ταχεία και ασφαλή εκκένωση σε περίπτωση αιφνίδιας ανάγκης. Εφόσον όλα αυτά δεν τα προβλέπει ειδικός κανονισμός, η αρχή δικαιούται να προβαίνει κάθε φορά στη ρύθμισή τους κατά την κρίση της.

Άρθρο 423

Έλεγχος επικινδυνότητας οικοδομών

(άρθρο 2 π.δ. 13/22.4.1929)

1. Κάθε πολίτης δικαιούται να καταγγέλλει την πιθανολογούμενη ύπαρξη κινδύνου στις οικοδομές, η δε αστυνομική αρχή και η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία δικαιούνται να θέσουν υπό έλεγχο για εξακρίβωση υπάρχοντος τυχόν κινδύνου κάθε κατασκεύασμα, είτε αποπερα-τωμένο είτε υπό κατασκευή.

2. Σε κάθε περίπτωση αρμόδια για την άσκηση του ελέγχου ως προς τον υφιστάμενο κίνδυνο κατασκευών είναι η πολεοδομική υπηρεσία, στην οποία και πρέπει να παραπέμπεται κάθε σχετική καταγγελία ή αίτηση, η δε αστυνομική αρχή οφείλει να επιβάλλει την εκτέλεση αυτών που αποφασίζονται από την πολεοδομική υπηρεσία κατά το παρόν κεφάλαιο.

3. Όταν ο ιδιοκτήτης ή μισθωτής ακινήτου ζητά τον έλεγχό του από την πολεοδομική υπηρεσία από άποψη ασφάλειας για μελετώμενες εργασίες δόμησης (όπως προσθήκες ορόφων, μεταρρυθμίσεις, κατεδαφίσεις μεσοτοίχων κλπ.) ή για επαύξηση της φόρτωσής του, οφεί-

λει να συνυποβάλλει μαζί με την αίτησή του και σχετική έκθεση εξέτασης της κατασκευής από δύο ιδιώτες πολιτικούς μηχανικούς, διπλωματούχους ανώτατων σχολών, αναγνωρισμένων από το Κράτος, και όσα σχετικά διαγράμματα θεωρήσει αναγκαία η υπηρεσία. Εφόσον παραστεί ανάγκη ο ιδιοκτήτης εκτελεί με δική του δαπάνη και φροντίδα κάθε απαιτούμενη δοκιμαστική εργασία.

Άρθρο 424

Αντιμετώπιση επικίνδυνων οικοδομών κατά περίπτωση

(άρθρο 3 π.δ. 13/22.4.1929)

Σε κτίρια επικίνδυνα από άποψη υγιεινής ή ασφάλειας κατά του πυρός επιβάλλεται η άρση του κινδύνου ή τα αναγκαστικά μέτρα από την τυχόν μη άρση αυτού, εφόσον οι σχετικοί κανονισμοί το προβλέπουν ρητά για την υπό έλεγχο περίπτωση. Εάν όμως ο κίνδυνος υφίσταται ως προς την ασφάλεια της κατασκευής από άποψη στατική ή δομική ή από οποιαδήποτε άποψη σε χώρους συγκέντρωσης του κοινού, η άρση αυτού και τα μέτρα από την τυχόν μη άρση του επιβάλλονται αμέσως σε κάθε περίπτωση χωρίς καμία εξαίρεση.

Άρθρο 425

Διαδικασία διαπίστωσης και άρσης επικινδυνότητας

(άρθρο 4 π.δ. 13/22.4.1929)

1. Η αρμόδια για τον έλεγχο του κινδύνου πολεοδομική υπηρεσία, ύστερα από καταγγελία ή αίτηση ή ειδοποίηση της αστυνομίας ή και αυτεπάγγελτα, προβαίνει σε αυτοψία για την εξακρίβωση του κινδύνου και συντάσσει σχετική έκθεση (πρωτόκολλο). Αν πρόκειται για πολύ απομακρυσμένη από την έδρα της παραπάνω υπηρεσίας περιοχή και η συγκοινωνία είναι δυσχερής, ο πρόεδρος της κοινότητας μπορεί να αναθέσει τον έλεγχο και σε οποιονδήποτε άλλο μηχανικό, αν δε δεν υπάρχει μηχανικός και σε δοκιμασμένης ικανότητας εμπειροτέχνη, από αυτούς που βρίσκονται πλησιέστερα στο ακίνητο. Αυτοί υποχρεούνται να συντάξουν την έκθεση και να την παραδώσουν στον πρόεδρο, ο οποίος, αφού κοινοποιήσει αντίγραφό της στους ενδιαφερόμενους σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 426, διαβιβάζει το πρωτότυπο στην παραπάνω αρμόδια για τον έλεγχο του κινδύνου υπηρεσία. Τα σχετικά με τις ενστάσεις και την αναθεώρηση των παραπάνω εκθέσεων υπάγονται στις γενικές διατάξεις του άρθρου 426 και επόμενα του παρόντος κεφαλαίου.

2. Η παραπάνω έκθεση πρέπει να περιγράφει σαφώς το ακίνητο που εξετάστηκε και να καθορίζει το είδος και την έκταση του κινδύνου, καθώς επίσης και λεπτομερώς τα εφαρμοστέα για την άρση του μέτρα, το αναγκαίο ή όχι της εν όλω ή εν μέρει εκκένωσης των διαμερισμάτων για την πραγματοποίηση των μέτρων αυτών και την προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει αυτά να αρθούν (ανάλογα με τον κίνδυνο). Αν με την αυτοψία διαπιστωθεί ότι πρόκειται για κίνδυνο που ανάγεται στην ασφάλεια κατά του πυρός ή στην κυκλοφορία χώρων συνάθροισης του κοινού και τα μέτρα που πρέπει να επιβληθούν δεν προβλέπονται από ειδικό κανονισμό, τότε η έκθεση παραπέμπει την εξέταση του ζητήματος στην επιτροπή της παραγράφου 1 του άρθρου 429. Η έκθεση, εκτός των άλλων, πρέπει να μνημονεύει, αν η κατεδάφιση επιβάλλεται επειδή αποκλείονται οι επισκευές (βλέπε επόμενη παράγραφο 3), καθώς επίσης να ορίζει σαφώς και λεπτομερώς τις συνέπειες των υποδεικνυόμενων από αυτή μέτρων (παράγραφος 4 του παρόντος άρθρου).

3. Για την αποτροπή του κινδύνου πρέπει να υποδεικνύονται κατά προτίμηση τα ηπιότερα μέτρα, όπως επισκευές, ενισχύσεις, μεταρρυθμίσεις, προσθήκες κλπ. και σε έσχατη περίπτωση οριστικές κατεδαφίσεις. Πάντως οι υποδεικνυόμενες εργασίες πρέπει να επιτρέπονται από τις κείμενες διατάξεις (π.χ. περίπτωση μη επισκευής αλλά κατεδάφισης επισκευάσιμου μεν αλλά ρυμοτομούμενου επικίνδυνου τμήματος κτιρίου). Σε περίπτωση κατεδάφισης μεσότοιχου για ανοικοδόμηση ασφαλέστερου και για τις συνέπειες της κατεδάφισης αυτής πρέπει να επιβάλλεται μόνιμος τρόπος αποσόβησης του κινδύνου και όχι πρόχειρα μέτρα. Ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να εφαρμόζει ταχέως και εμπροθέσμως τα υποδεικνυόμενα στην έκθεση αυτοψίας μέτρα, δικαιούμενος να πραγματοποιεί και ριζικότερα. Εφόσον το ακίνητο διατελεί υπό αναγκαστικούς όρους μίσθωσης, τα ριζικότερα καθ' υπέρβαση των υποδεικνυομένων μέτρα εφαρμόζονται εφόσον επιτρέπεται από τους αναγκαστικούς αυτούς όρους και σύμφωνα με τις σχετικές για αυτούς διατάξεις.

4. Αν δεν πραγματοποιήσει ο ιδιοκτήτης εμπρόθεσμα την εφαρμογή των υποδεικνυόμενων από την έκθεση μέτρων, τότε η πολεοδομική υπηρεσία προβαίνει στην άρση του κινδύνου, με την: αναγκαστική εκκένωση και αχρησία των επικίνδυνων διαμερισμάτων μέχρι την οριστική άρση του κινδύνου από τον ιδιοκτήτη, εφόσον πρόκειται για κίνδυνο από τους προβλεπόμενους από τις παραγράφους 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 422, και η αχρησία κρίνεται ως επαρκές μέτρο για την αποσόβηση του κινδύνου για κίνδυνο προβλεπόμενο από την παράγραφο 2 του άρθρου 422 ή και των υπόλοιπων παραγράφων του ίδιου άρθρου. Αν η κατά τα παραπάνω αχρησία δεν κρίνεται επαρκής για την αποσόβηση του κινδύνου η πολεοδομική υπηρεσία προβαίνει στην κατεδάφιση των επικίνδυνων μερών της κατασκευής. Αν το επικίνδυνο της κατασκευής οφείλεται σε παράβαση ρητών διατάξεων των οικοδομικών κανονισμών, των οποίων η τήρηση είναι υποχρεωτική, τότε η παραπάνω αχρησία δεν είναι επαρκής και επιβάλλεται η κατεδάφιση του επικίνδυνου μέρους και η προσαρμογή προς τους κανονισμούς αυτούς.

Για την παραπάνω αποσόβηση του κινδύνου από την αρμόδια υπηρεσία δεν απαιτείται ειδική διατύπωση, δικαιούται δε αυτή να αχρηστεύει ή και κατεδαφίζει και μη επικίνδυνα τμήματα της κατασκευής, εφόσον αυτό απαιτείται κατά την κρίση της για την αποσόβηση και άρση του κινδύνου από τα επικίνδυνα διαμερίσματα ή αποτελεί συνέπεια της κατεδάφισής τους. Η αρμόδια υπηρεσία δεν έχει οποιαδήποτε υποχρέωση για την υποστήλωση, ενίσχυση και επισκευή της κατασκευής. Εφόσον πρόκειται για οικοδομή που κατασκευάζεται ή επισκευάζεται η σύνταξη της παραπάνω έκθεσης συνεπάγεται εν γένει την αναστολή των εργασιών μέχρι την οριστική άρση του κινδύνου.

Άρθρο 426

(άρθρο 5 π.δ. 13/22.4.1929)

1. Αντίγραφο της έκθεσης του προηγούμενου άρθρου κοινοποιείται από την πολεοδομική υπηρεσία στον ιδιοκτήτη και τους τυχόν ένοικους. Αν πρόκειται για ζητήματα που αναφέρονται σε μεσότοιχο και τις συνέπειες από την τυχόν κατεδάφισή του για ανοικοδόμηση, η έκθεση κοι-

νοποιείται και στους δύο γείτονες ιδιοκτήτες και τους τυχόν ενοίκους. Οι ενδιαφερόμενοι δικαιούνται να υποβάλουν ενστάσεις κατά της έκθεσης της πολεοδομικής υπηρεσίας εντός ορισμένης ανατρεπτικής προθεσμίας που ορίζεται στην ίδια έκθεση. Για τον καθορισμό της προθεσμίας αυτής λαμβάνεται υπόψη ο βαθμός του κινδύνου και η απόσταση του τόπου όπου βρίσκεται το επικίνδυνο ακίνητο από την έδρα της πολεοδομικής υπηρεσίας. Η ένσταση πρέπει να υποβάλλεται πάντοτε στην υπηρεσία που συνέταξε την έκθεση απευθείας. Ως χρονολογία υποβολής της ένστασης λογίζεται η ημερομηνία παράδοσής της στην πολεοδομική υπηρεσία. Η εμπρόθεσμη υποβολή των ενστάσεων αναστέλλει αυτεπάγγελτα την εκτέλεση της έκθεσης (πρωτοκόλλου) μέχρι την έκδοση νεότερης απόφασης. Ενστάσεις που υποβάλλονται στο Υπουργείο ή άλλες αρχές δεν μπορεί να ληφθούν υπόψη και διαβιβάζονται απλώς στην πολεοδομική υπηρεσία που συνέταξε την έκθεση, η οποία ενεργεί σχετικά εφόσον περιέλθουν σ' αυτήν μέσα στην ανατρεπτική προθεσμία που έχει ταχθεί με την έκθεση. Στην έκθεση επικίνδυνης οικοδομής πρέπει, εκτός των άλλων, να καθορίζεται ο τρόπος υποβολής των ενστάσεων και να τονίζεται πώς πρέπει να υποβληθούν, για να ληφθούν υπόψη.

2. Όταν υποβληθούν ενστάσεις κανονικά, σύμφωνα με τα παραπάνω, στην πολεοδομική υπηρεσία που έχει συντάξει την έκθεση, αυτή επιμελείται για την αναθεώρησή της. Η αναθεώρηση της αρχικής έκθεσης πρέπει να ενεργείται πάντα από ανώτερο τεχνικό υπάλληλο της πολεοδομικής υπηρεσίας, διπλωματούχο πολιτικό μηχανικό. Αν δεν υπηρετεί διπλωματούχος πολιτικός μηχανικός στην πολεοδομική υπηρεσία που έχει συντάξει την αρχική έκθεση, τότε η αναθεώρηση παραπέμπεται στην προϊστάμενη αυτής πολεοδομική υπηρεσία. Αν ο μηχανικός που ενεργεί την αναθεώρηση καταλήξει στη σύνταξη έκθεσης με συμπεράσματα που διαφέρουν από αυτά της αρχικής, τότε και οι δύο εκθέσεις τίθενται υπόψη του προϊσταμένου της πολεοδομικής υπηρεσίας της νομαρχίας, ο οποίος ύστερα από αυτοψία προβαίνει ο ίδιος στην αναθεώρηση, εκτός αν στερείται των κατά τα παραπάνω προσόντων, οπότε την αναθεώρηση ενεργεί ο αρχαιότερος στην υπηρεσία πολιτικός μηχανικός. Επίσης ενεργείται πάντοτε η αναθεώρηση όταν πρόκειται για ενστάσεις που αναφέρονται σε κίνδυνο ασφάλειας από στατική και δομική άποψη στις περιπτώσεις: α) κατασκευής μονολιθικών από σκυροκονίαμα ή από οπλισμένο σκυροκονίαμα ή από σίδηρο, β) σοβαρών θεμελιώσεων και υποθεμελιώσεων, γ) της παρ. 3 του άρθρου 423 και δ) μεσότοιχων και στην περίπτωση ανεπάρκειας των σχετιζομένων ζητημάτων ασφαλείας κατά την κατεδάφιση και ανοικοδόμησή τους.

3. Η αναθεωρητική έκθεση συντάσσεται και κοινοποιείται με τον ίδιο τρόπο όπως και η αρχική. Κατ' αυτής επιτρέπονται ενστάσεις μόνο εφόσον πρόκειται για τις αναφερόμενες στην προηγούμενη παράγραφο τέσσερις περιπτώσεις ασφάλειας από δομική και στατική άποψη. Ο τρόπος υποβολής των εν-στάσεων κατά της δεύτερης έκθεσης είναι ο ίδιος όπως παραπάνω και παραπέμπονται αυτές από την πολεοδομική υπηρεσία στην οποία υποβάλλονται στον οικείο Γεν. Γραμματέα Περιφέρειας, ο οποίος και αποφασίζει τελικά.

4. Ο οικείος Γεν. Γραμματέας Περιφέρειας δικαιούται και αυτεπάγγελτα να ελέγχει τις πράξεις των τεχνικών υπηρεσιών της περιφέρειάς του που αφορούν την αναγνώριση επικίνδυνων οικοδομών και να προβαίνει στην αναθεώρηση των σχετικών εκθέσεων, αποφασίζοντας τελικά.

5. Στις τέσσερις περιπτώσεις ασφάλειας από στατική και δομική άποψη που μνημονεύονται στην παραπάνω παράγραφο 2 οι ενδιαφερόμενοι δικαιούνται να εφεσιβάλουν την απόφαση του Γεν. Γραμματέα Περιφέρειας στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων, του οποίου την επέμβαση μπορεί να ζητήσει και ο τελευταίος, αν το κρίνει αναγκαίο, αν η απόφασή του αντιτίθεται σε έκθεση δύο ιδιωτών πολιτικών μηχανικών διπλωματούχων ανώτατων αναγνωρισμένων τεχνικών σχολών, η οποία συντάσσεται με φροντίδα των ενδιαφερομένων. Το Υπουργείο αποφασίζει, αφού εξετάσει την υπόθεση με επιτροπή και δοκιμές ή κατά οποιοδήποτε άλλο κατάλληλο τρόπο νομίσει.

Άρθρο 427

Καταλογισμός δαπάνης - κυρώσεις

(άρθρο 6 π.δ. 13/22.4.1929)

1. Οποιαδήποτε δαπάνη για τον έλεγχο των οικοδομών από άποψη κινδύνου βαρύνει τον ιδιοκτήτη, ο οποίος οφείλει να προβαίνει σε κάθε εργασία και κάθε δοκιμή, την οποία η πολεοδομική υπηρεσία θα θεωρούσε αναγκαία για τον έλεγχο. Όταν, σε περίπτωση αμέλειας του ιδιοκτήτη, προβεί η αρχή στην αναγκαστική άρση του κινδύνου, αυτός επιβαρύνεται με τις σχετικές δαπάνες, οι οποίες εισπράττονται από τον ιδιοκτήτη με απλές καταστάσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις για την είσπραξη των δημόσιων εσόδων.

2. Σε περίπτωση αναγκαστικής άρσης του κινδύνου με παρέμβαση της αρχής, οι δήμοι και οι κοινότητες πρέπει να προκαταβάλλουν τις αναγκαίες σχετικές δαπάνες και θα τις εισπράττουν σύμφωνα με τα οριζόμενα παραπάνω. Στην ανάγκη είναι δυνατό να καταβάλλει τις δαπάνες και το Δημόσιο. Πάντως η αναγκαστική άρση του κινδύνου από την αρχή πρέπει να επιδιώκεται με τον οικονομικότερο τρόπο.

3. Ο ιδιοκτήτης της επικίνδυνης οικοδομής είναι υπεύθυνος για κάθε φθορά και ζημία, η οποία θα προξενηθεί στην ίδια ή τις γειτονικές ιδιοκτησίες ή στο περιεχόμενό τους σε περίπτωση παρέμβασης της αρχής για την άρση του κινδύνου.

4. Αν ο κίνδυνος οφείλεται σε παράβαση των οικοδομικών κανονισμών, οι οποίοι έπρεπε να τηρηθούν κατά την εκτέλεση του έργου, εκτός από την παρέμβαση της αρχής για την άρση του κατά τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου εφαρμόζονται και οι διατάξεις του κεφαλαίου Α΄ μέρους IV για τις αυθαίρετες κατασκευές.

5. Στις περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και σε κάθε άλλη περίπτωση επικίνδυνης οικοδομής, που ο ιδιοκτήτης δεν αίρει τον κίνδυνο μέσα στην προθεσμία που τάσσεται από την τελική έκθεση, η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, ασκεί την ποινική δίωξη κατά του παραβάτη σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Πάντως η ποινική δίωξη απαιτεί είτε να έχει καταστεί εκτελεστή η έκθεση για τον κίνδυνο λόγω μη εμπρόθεσμης υποβολής ή μη υποβολής ενστάσεων είτε να έχει εκδοθεί η τελική απόφαση σε περίπτωση υποβολής ενστάσεων. Οι ποινικές αυτές συνέπειες πρέπει να σημειώνονται στη σχετική έκθεση λεπτομερώς, για να λάβουν γνώση οι ενδιαφερόμενοι.

Άρθρο 428

Διαδικασία άρσης του κινδύνου σε επικινδύνως ετοιμόρροπες κατασκευές

(άρθρο 7 π.δ. 13/22.4.1929)

1. Σε περίπτωση επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών (άρθρο 422 παρ. 2) την έκθεση συντάσσει επιτροπή που καταρτίζεται σύμφωνα με τα παρακάτω οριζόμενα. Τρεις ημέρες μετά την κοινοποίηση αντίγραφου της έκθεσης αυτής στον ιδιοκτήτη και τους ενοίκους η πολεοδομική υπηρεσία προβαίνει ευθύς αμέσως στην κατεδάφιση της επικίνδυνης κατασκευής, αποκλειόμενης οποιασδήποτε ένστασης ή παρέμβασης. Αν η επιτροπή διαπιστώσει σοβαρό και άμεσο κίνδυνο, ύστερα από σχετική μνεία στην έκθεσή της για την αμεσότητα του κινδύνου είναι δυνατό η εκκένωση και κατεδάφιση να συντελεστεί αμέσως.

2. Η επιτροπή είναι τριμελής και αποτελείται από τρεις υπαλλήλους πολιτικούς μηχανικούς της Νομαρχίας, οι οποίοι υπηρετούν στον τόπο όπου βρίσκεται η επικινδύνως ετοιμόρροπη κατασκευή. Στην ανάγκη τα δύο μέλη της επιτροπής μπορεί να είναι μηχανικοί των δήμων ή κοινοτήτων ή στην ανάγκη και ιδιώτες. Σε περίπτωση επείγουσας ανάγκης και έλλειψης πολιτικών μηχανικών στην περιοχή τα δύο μέλη της επιτροπής μπορεί να είναι και αρχιτέκτονες ή και μηχανικοί άλλων ειδικοτήτων, σε έσχατη δε ανάγκη και εμπειροτέχνες από τους πιο δόκιμους.

3. Την επιτροπή διορίζει ο νομάρχης σε συνεννόηση με τον προϊστάμενο της πολεοδομικής υπηρεσίας της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης. Είναι δυνατό να ορίζεται επιτροπή για κάθε περιοχή του νομού ανάλογα με τις αποστάσεις και τα συγκοινωνιακά μέσα, καθώς και να ορίζονται περισσότερα μέλη της, ώστε σε περίπτωση ανάγκης η σύνθεσή της να είναι πάντα ταχεία και εξασφαλισμένη. Ο νομάρχης, σε συνεννόηση με τον παραπάνω προϊστάμενο της πολεοδομικής υπηρεσίας πρέπει να τηρούν πάντα πίνακα των καταλληλότερων προσώπων της περιφέρειάς τους που μπορούν να αποτελέσουν μέλη των επιτροπών αυτών και να επιμελούνται για τον έγκαιρο ορισμό των μελών, για την αντικατάσταση άλλων που έφυγαν ή για τον ορισμό καταλληλότερων.

4. Τα μέλη των επιτροπών πρέπει να γνωστοποιούνται στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες και στις κατά τόπους αστυνομικές αρχές. Τα μέλη της επιτροπής καλούνται για την άσκηση των καθηκόντων τους από την πολεοδομική υπηρεσία που ενεργεί είτε αυτεπάγγελτα είτε ύστερα από ειδοποίηση. Όταν όμως πρόκειται για περιοχές πολύ απομακρυσμένες από την έδρα της πολεοδομικής υπηρεσίας και με δυσχερή συγκοινωνία και η καθυστέρηση από τη μετάβαση υπαλλήλου της πολεοδομικής υπηρεσίας για τη διαπίστωση της ανάγκης σύγκλησης της επιτροπής μπο-ρεί, κατά την κρίση του προέδρου της κοινότητας, να καταστήσει αναπόφευκτη την πτώση του προφανώς επικίνδυνου κατασκευάσματος, τότε η οικεία κοινότητα, μπορεί να προσκαλεί την επιτροπή και μετά να εκτελεί τις αποφάσεις της. Στις περιπτώ-σεις αυτές είναι δυνατό και τα τρία μέλη της επιτροπής να αποτελούνται από ιδιώτες μηχανικούς ή και εμπειροτέχνες στην ανάγκη. Ο ιδιοκτήτης του επικίνδυνου κατασκευάσματος δικαιούται να αξιώσει την εξέταση του κατασκευάσματος από την επιτροπή, στην οποία μετέχει και εκπρόσωπος της υπηρεσίας, αν προβεί οικειοθελώς στην εκκένωση του επικίνδυνου και στην ασφαλή περίφραξη και προσωρινή υποστήλωσή του, ώστε σε περίπτωση πτώσης να μη διατρέξουν κίνδυνο οι εντός αυτού και οι διαβάτες.

5. Για να είναι εκτελεστές οι αποφάσεις των επιτροπών πρέπει να είναι ομόφωνες. Τυχόν διαφωνία συνεπάγεται άμεση επανεξέταση από την επιτροπή μετά την αντικατάσταση τουλάχιστον των δύο μελών της (σε περίπτωση δε ιδιωτών, των δύο ιδιωτών). Αν και η δεύτερη επιτροπή διαφωνήσει το ζήτημα παραπέμπεται στο Γεν. Γραμματέα Περιφέρειας, ο οποίος αποφασίζει τελικά σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 426 παρ. 3.

Άρθρο 429

Περιπτώσεις άρσης κινδύνου σε χώρους συνάθροισης κοινού

(άρθρο 8 π.δ. 13/22.4.1929)

1. Όταν πρόκειται για χώρους συνάθροισης του κοινού και τα μέτρα ασφάλειας για την κυκλοφορία και κατά του πυρός που πρέπει να επιβληθούν δεν προβλέπονται από ειδικό κανονισμό, αποφαίνεται για αυτά, ειδικά για κάθε περίπτωση επιτροπή που καταρτίζεται από την αστυνομική διεύθυνση και απαρτίζεται: α) από το διευθυντή της αστυνομίας, β) από τον προϊστάμενο της πολεοδομικής υπηρεσίας, γ) από έναν αρχιτέκτονα του Δημοσίου, δ) από ένα μηχανικό ηλεκτρολόγο ή μηχανολόγο του Κράτους και ε) από έναν αντιπρόσωπο της υγειονομικής υπηρεσίας του Κράτους. Αν η επί τόπου σύνθεση της επιτροπής από τους παραπάνω είναι δυσχερής, είναι δυνατό να τροποποιείται, ως προς τα μέλη γ και δ, με ορισμό άλλων μηχανικών του Δημοσίου αντ' αυτών (κατά προτίμηση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων). Εν ανάγκη προσλαμβάνεται και μηχανικός του δήμου και τέλος συμπτύσσονται τα μέλη σε ένα.

2. Η αστυνομική αρχή κανονίζει τις ενέργειές της με βάση τις αποφάσεις της παραπάνω επιτροπής. Οι αποφάσεις αυτές μπορεί να αναθεωρηθούν από την επιτροπή που αποτελείται από τα ίδια ή άλλα μέλη, ύστερα από σχετική απόφαση της αστυνομικής διεύθυνσης. Κατά των αποφάσεων της επιτροπής δεν επιτρέπεται πάντως οποιαδήποτε προσφυγή στο Υπουργείο.

Άρθρο 430

Περιπτώσεις άρσης κινδύνου με ενέργειες της αστυνομικής αρχής

(άρθρο 9 π.δ. 13/22.4.1929)

1. Ειδικά στις παρακάτω περιπτώσεις η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, οφείλει να προβαίνει στην υπόδειξη των αναγκαίων μέτρων. Αν ο ιδιοκτήτης παραλείψει να συμμορφωθεί εμπρόθεσμα στις υποδείξεις της πολεοδομικής υπηρεσίας, αυτή και η αστυνομική αρχή προβαίνουν στην αναγκαστική άρση του κινδύνου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 425 παρ. 4 και λοιπά άρθρα του παρόντος κεφαλαίου για παραβάσεις των οικοδομικών κανονισμών α) σχετικά με την τοποθέτηση αποθηκών ύδατος ή φυτειών δίπλα στους μεσότοιχους, την επίστρωση ακάλυπτων εκτάσεων των οικοπέδων, την κατασκευή αποχετευτικών αυλάκων και την επίστρωση των κοινών αυλών β) σχετικά με την εγκατάσταση καπναγωγών μέσα σε κατοικήσιμα διαμερίσματα γ) σχετικά με την οίκηση υπόγειων διαμερισμάτων και την επικοινωνία των υπογείων με τους υπόλοιπους χώρους δ) σχετικά με τα αποχωρητή-

ρια, τους βόθρους, τους αγωγούς διοχέτευσης των υγρών των οικοδομών και των ομβρίων υδάτων, την ύδρευση και τις αποθήκες ύδατος και τους βόθρους των ζώων ε) σχετικά με την εγκατάσταση ξύλινων παραπηγμάτων εντός των οικοπέδων, την εγκατάσταση εστιών σε μεσότοιχους, την απομόνωση των χώρων στους οποίους γίνεται χρήση πυρός σε καταστήματα που δεν χρησιμοποιούν εύφλεκτα υλικά και την εγκατάσταση θερμαστρών στ) σχετικά με τις ανιούσες και κατιούσες βαθμίδες, τους εξώστες (για την προεξοχή τους έξω από την οικοδομική γραμμή), τα προστεγάσματα, τους φωταγωγούς υπογείων στους κοινόχρηστους χώρους και γενικά τη ροή των υδάτων στους μεσότοιχους. ζ) σχετικά με τις επενδύσεις της περιοχής των οικοπέδων, στα οποία εκτελούνται οικοδομικές εργασίες, την εγκατάσταση των εργοταξίων, την απόθεση των προϊόντων εκσκαφής και των υλικών δόμησης, την υποστήριξη των ορυγμάτων και τη διάρκεια παραμονής τους, την εξασφάλιση των γειτόνων από οχλήσεις και ζημιές από καπνούς, αναθυμιάσεις, θορύβους, αποχετεύσεις, εκρήξεις κλπ. η) σχετικά με παραβάσεις των διατασσόμενων με το σχετικό άρθρο για την ασφάλεια κατά του πυρός και από άποψη εσωτερικής κυκλοφορίας σε χώρους συνάθροισης του κοινού.

2. Ο υπόχρεος για την άρση του κινδύνου κατά τις παραπάνω περιπτώσεις, αμέσως μετά την ειδοποίησή του και μέσα στην οριζόμενη στην ειδοποίηση προθεσμία δικαιούται να υποβάλει ένσταση, η οποία γίνεται δεκτή και εξετάζεται μόνο εφόσον υποβληθεί στην αρχή που τον ειδοποίησε, αλλιώς είναι απαράδεκτη. Για τις κανονικά υποβληθείσες ενστάσεις αποφαίνεται η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ανέκκλητα και σύμφωνα με την απόφασή της ενεργούνται τα περαιτέρω για την άρση του κινδύνου από τον υπόχρεο. Κατά των ειδοποιήσεων των ενεργειών αυτών και των σχετικών αποφάσεων της πολεοδομικής υπηρεσίας αποκλείεται οποιαδήποτε προσφυγή σε οποιαδήποτε προϊστάμενη αρχή της πολεοδομικής υπηρεσίας και της αστυνομίας και στο Υπουργείο ακόμα.

3. Στις παραπάνω περιπτώσεις η μεταξύ αστυνομίας και πολεοδομικής υπηρεσίας συνεννόηση πρέπει να διεξάγεται κατά τον απλούστερο και συντομότερο τρόπο, πάντως δε η πολεοδομική υπηρεσία οφείλει και αυτεπάγγελτα να υποδεικνύει στην αστυνομική αρχή τις περιπτώσεις αυτές και τον τρόπο της επέμβασής της.

Άρθρο 431

Περιπτώσεις απαγόρευσης υποβολής ενστάσεων

(άρθρο 10 π.δ. 13/22.4.1929)

1. Για παραβάσεις των οικοδομικών κανονισμών που ανάγονται στην κατασκευή διεξόδων για την επικοινωνία των εσωτερικών οικοδομών, σχετικά με τις διαστάσεις και το άφλεκτο αυτών, την κατάλληλη διαμόρφωση των υπογείων για τη διαμονή ανθρώπων κατά την ημέρα, την ειδική διαμόρφωση του δαπέδου και των τοιχωμάτων των υπογείων που χρησιμοποιούνται για αποθήκες ή καταστήματα και των υπογείων κάτω από καταστήματα κλπ., τον τρόπο κατασκευής των ισόγειων διαμερισμάτων, τα διαμερίσματα και τις ειδικές εγκαταστάσεις των ζώων, την κατασκευή άφλεκτων τοίχων, την επικάλυψη των στεγών με άφλεκτο υλικό, τη διάταξη των καπνοδόχων από άποψη ασφάλειας κατά του πυρός, την υπερύψωση των μεσότοιχων πάνω από τις στέγες, τα ανοίγματα και τις εντοιχίσεις στους μεσότοιχους, τον τρόπο κατασκευής των κλιμάκων, κλιμακοστασίων και διαδρόμων και τις διαστάσεις τους, τα πατώματα και τις στέγες, τα ελάχιστα ύψη ορόφων, τις αρχιτεκτονικές και τις υπόλοιπες γενικά προεξοχές των κτιρίων (εκτός από αυτές που αναφέρονται στο άρθρο 430 παρ. 1 στοιχείο στ), τα αποχωρητήρια στους κοινόχρηστους χώρους και τις υπόλοιπες επιτρεπόμενες κατασκευές (από άποψη υγιεινής και ασφάλειας), τα ικριώματα γενικά, τη διάρκεια των ικριωμάτων κλπ. στους κοινόχρηστους χώρους, την άντληση των υδάτων, τη χρήση εκρηκτικών υλών κατά τις εξορύξεις, την εγκατάσταση κινητήρων κατά την εκτέλεση οικοδομικών έργων, την ποσότητα φωτισμού και αερισμού των διαμερισμάτων διημέρευσης και διανυκτέρευσης και τα ελάχιστα όρια επιφάνειας και όγκου αυτών και την επικάλυψη των εσωτερικών αυλών, αποκλείεται οποιαδήποτε τρίτη αναθεώρηση σύμφωνα με το άρθρο 426 παρ. 3 και θεωρούνται απαράδεκτες οποιεσδήποτε ενστάσεις κατά της αναθεωρητικής έκθεσης της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου 426, η οποία είναι ανέκκλητη.

2. Για παραβάσεις των οικοδομικών κανονισμών, ή όσων διατάσσο-νται σύμφωνα με το άρθρο 429 για την ασφάλεια από άποψη στατική και δομική χώρων συνάθροισης του κοινού, επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η άμεση εφαρμογή του μέτρου της αχρησίας με βάση την κατά το άρθρο 425 παρ. 1 αρχική έκθεση, με την επιφύλαξη της εφαρμογής των ριζικότερων μέτρων μετά την πλήρη εξάντληση της διαδικασίας και ελέγχου που ορίζονται από το παρόν κεφάλαιο.

Άρθρο 432

Υποβολή στοιχείων επικίνδυνων κατασκευών στο Υπουργείο

(άρθρο 11 παρ. 1 π.δ. 13/22.4.1929)

1. Κάθε περιφερειακή υπηρεσία που διαχειρίζεται τα ζητήματα του παρόντος κεφαλαίου, οφείλει να υποβάλει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων, την πρώτη κάθε μήνα, πίνακα δηλωτικό των ενεργειών της για τις επικίνδυνες οικοδομές κατά τον προηγούμενο μήνα. Στον πίνακα αυτό θα περιλαμβάνονται σε περίληψη και κατά πόλεις: α) το ονοματεπώνυμο του ιδιοκτήτη της επικίνδυνης κατασκευής. β) η θέση της κατασκευής αυτής (οδός, αριθμός κλπ.), γ) το είδος της κατασκευής (κατοικία, κατάστημα, περιτοίχισμα, εξώστης κλπ), δ) το είδος του κινδύνου (π.χ. κίνδυνος πτώσης λόγω κακότεχνης δόμησης ή λόγω ανεπαρκών διαστάσεων, κίνδυνος υγείας λόγω οίκησης του υπογείου, κίνδυνος πυρκαϊάς λόγω ξύλινου μεσότοιχου κλπ.), ε) οι ενέργειες που έγιναν (π.χ. καταρτίστηκε και κοινοποιήθηκε η αρχική έκθεση ή λόγω υποβολής ενστάσεων διατάχτηκε αναθεώρηση ή παραπέμφθηκε σε Γεν. Γραμματέα Περιφέρειας για έλεγχο ή έχει αρθεί ο κίνδυνος από τον ιδιοκτήτη ή επειδή δεν συμμορφώθηκε ο υπόχρεος προς τις υποχρεώσεις του έχει αρθεί ο κίνδυνος από την αρχή με κατεδάφιση κλπ).

Προκειμένου για περιπτώσεις για τις οποίες προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου προσφυγή στο Υπουργείο, η οικεία υπηρεσία μετά από την έκδοση της απόφασης του οικείου Γεν. Γραμματέα Περιφέρειας (άρθρο 426 παρ. 4) και ανεξάρτητα από τον παραπάνω πίνακα οφείλει να υποβάλει ευθύς αμέσως στο Υπουργείο αντίγραφα της αρχικής έκθεσης και των μετέπειτα αναθεωρητικών, της παραπάνω απόφασης και τις ενστάσεις

των ενδιαφερομένων μαζί με τις τυχόν εκθέσεις ιδιωτών μηχανικών.

Άρθρο 433

Γενικές διατάξεις

(άρθρο 12 π.δ. 13/22.4.1929)

1. Οι διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου εφαρμόζονται ανεξάρτητα από το αν υπάρχει ή όχι εγκεκριμένο σχέδιο ρυμοτομίας.

2. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με αποφάσεις του που εκδίδονται κάθε φορά κανονίζει κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου, δικαιούμενος στην ανάγκη να υπαγάγει στην απλή διαδικασία των άρθρων 430 και 431 και άλλες περιπτώσεις, καθώς επίσης και να απλοποιεί ακόμα περισσότερο τη διαδικασία που προβλέπεται από το παρόν κεφάλαιο.

ΜΕΡΟΣ V

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 434

(άρθρα 70 παρ. 2 και 74 παρ. 1 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 27 παρ. 2 ν. 1577/1985)

1. Σε περίπτωση οποιασδήποτε αμφιβολίας σχετικά με την έννοια των οικοδομών, κατασκευών, εγκαταστάσεων, εργασιών δόμησης και γενικά των έργων που προβλέπονται από τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923, αρμόδιος να αποφανθεί οριστικά είναι ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Πάντως από τις διατάξεις περί υγιεινής και ασφάλειας του παραπάνω νομοθετικού διατάγματος εξαιρείται η λειτουργία των μηχανών, εργαλείων και των συναφών με αυτά εξαρτημάτων των βιομηχανικών και γενικά μηχανολογικών και ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων, ως προς την οποία εφαρμόζονται οι ειδικές γι' αυτή διατάξεις.

2. Για κάθε αμφισβήτηση που ανακύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του ν.1577/1985 ή των τυχόν ειδικών πολεοδομικών σχεδίων και κανονισμών αποφασίζει οριστικά ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ.

3. Όταν υπάρχει αμφιβολία ως προς τη φύση ή έκταση των υποχρεώσεων κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου που προβλέπονται από τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923, αρμόδιος να αποφανθεί είναι ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ο οποίος αποφασίζει ανέκκλητα.

Άρθρο 435

(άρθρο 71 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Όταν ενέργειες της διοίκησης από αυτές που προβλέπονται από τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923 προκλήθηκαν από τους ενδιαφερόμενους και απαιτούν ορισμένα τοπογραφικά ή άλλου είδους διαγράμματα και μετρήσεις, είναι δυνατό με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων να ορίζεται ότι τα παραπάνω στοιχεία καταρτίζονται με δαπάνη και φροντίδα των ενδιαφερομένων αυτών και σε όσες περιπτώσεις δεν προβλέπεται αυτό από τις διατάξεις του παραπάνω διατάγματος. Στην περίπτωση αυτή η τυχόν καθυστέρηση των διοικητικών ενεργειών, λόγω της μη κατάρτισης από τους ενδιαφερομένους των διαγραμμάτων κλπ. που ορίστηκαν από την υπηρεσία, δεν δημιουργεί υπέρ αυτών δικαίωμα αποζημίωσης κατά του Δημοσίου και των δήμων ή κοινοτήτων, βαρύνει δε αυτούς κάθε ζημία που προκύπτει από την καθυστέρηση αυτή.

2. Σε ορισμένες περιπτώσεις υποβολής ενστάσεων, κατά την εφαρμογή των διατάξεων του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923, που κανονίζονται με προεδρικό διάταγμα επιβάλλεται η προηγούμενη κατάθεση από τον ενιστάμενο παραβόλου, χωρίς την οποία η ένσταση δεν μπορεί να ληφθεί υπόψη. Το παράβολο αυτό ορίζεται για κάθε περίπτωση από τα παραπάνω διατάγματα μεταξύ πέντε και εκατό δραχμών.

Άρθρο 436

(άρθρο 72 παρ. 1, 2 και 3 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Οι προβλεπόμενες από τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923 γνωμοδοτήσεις δημοτικών και κοινοτικών συμβουλίων δεν είναι υποχρεωτικές για τον Υπουργό και σε εκείνες ακόμα τις περιπτώσεις που αυτό δεν καθορίζεται ειδικά. Ο Υπουργός μπορεί και στις περιπτώσεις αυτές να αποφασίζει διαφορετικά.

2. Όταν οι παραπάνω γνωμοδοτήσεις δημοτικών ή κοινοτικών συμβουλίων ζητούνται από το Υπουργείο, ισχύουν ανάλογα, ως προς τη σχετική προθεσμία για την υποβολή τους, οι διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 154. Μετά την παρέλευση άπρακτης της σχετικής προθεσμίας οι πιο πάνω γνωμοδοτήσεις δεν θεωρούνται αναγκαίες και η έλλειψή τους δεν συνεπάγεται ακυρότητα των αποφάσεων που λαμβάνονται χωρίς αυτές.

Άρθρο 437

(άρθρο 73 παρ. 1 τελευταίο εδάφιο ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 5 α.ν. 976/1949)

Επιτρέπεται η εφαρμογή όλων των διατάξεων του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923 και πριν από την έκδοση των προβλεπόμενων από αυτές κανονιστικών π. δ/των ή υπουργικών αποφάσεων, στις περιπτώσεις που έχουν χαρακτηριστεί νόμιμα ως επείγουσας ανάγκης.

Άρθρο 438

(άρθρο 74 παρ. 2, 3 και 4 ν.δ. 17.7.16.8.1923, άρθρο μόνο παρ. 8 ν.δ. 3/17.12.1925, άρθρο 4 παρ. 7 ν.δ. 27.2/20.3.1926, άρθρο 5 α.ν. 976/1949)

1. Όλες οι προβλεπόμενες από τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923 απαιτήσεις που προκύπτουν από αποφάσεις της διοίκησης ή των δικαστηρίων, εφόσον ο επισπεύδων είναι το Δημόσιο, ο δήμος ή η κοινότητα, εισπράττονται κατ' εφαρμογή του Κώδικα Είσπραξης Δημόσιων Εσόδων (ΚΕΔΕ) ακόμα και στις περιπτώσεις που οι διατάξεις του παραπάνω διατάγματος δεν προβλέπουν ειδικά αυτό. Τα αναγκαστικά μέσα που προβλέπονται από τον ΚΕΔΕ, εκτός από την προσωπική κράτηση, μπορεί να εφαρμόζονται και όταν ο επισπεύδων είναι οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο, εφόσον ο καθού η απαίτηση δεν συγκαταλέγεται στα παραπάνω νομικά πρόσωπα. Με π. δ/τα ρυθμίζονται οι περιπτώσεις και οι όροι με τους οποίους επιτρέπεται η εφαρμογή της τελευταίας αυτής διάταξης.

2. Όταν υπάρχει περίπτωση υποβολής ενστάσεων κατά διοικητικής πράξης που προβλέπεται από τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923 τάσσεται πάντοτε ανα-

τρεπτική προθεσμία για την υποβολή της και αν ακόμα δεν προβλέπεται αυτό από τις σχετικές διατάξεις του παραπάνω διατάγματος. Τα σχετικά με τις παραπάνω προθεσμίες ρυθμίζονται με υπουργικές αποφάσεις. Σε κάθε περίπτωση εφαρμογής των διατάξεων του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923 που χαρακτηρίστηκε νόμιμα ως επείγουσας ανάγκης δεν απαιτείται η τήρηση οποιωνδήποτε διατάξεων αυτού που αναφέρονται σε προθεσμίες ή προσκλήσεις προς οποιονδήποτε ή κοινοποιήσεις ή υποβολή ενστάσεων. Τα σχετικά με τα θέματα αυτά μπορεί κάθε φορά να ρυθμίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων.

3. Οι οποιουδήποτε είδους υποχρεώσεις που ορίζονται από τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923, με εξαίρεση τις αποζημιώσεις για απαλλοτριώσεις που υπάγονται στην αρμοδιότητα των δικαστηρίων, καθίστανται οριστικές και αμετάκλητες ως προς τον κάθε ένα υπόχρεο, κατά τον τρόπο που θα ρυθμίσει π. δ/γμα, με εξαίρεση τις περιπτώσεις κατά τις οποίες αυτό καθορίζεται από το ίδιο παραπάνω νομοθετικό διάταγμα. Κατά των αποφάσεων της διοίκησης για οριστικό καθορισμό των παραπάνω υποχρεώσεων δεν επιτρέπεται προσφυγή στα τακτικά δικαστήρια, παρά μόνο για λανθασμένη εφαρμογή ή ψευδή ερμηνεία του παραπάνω νομοθετικού διατάγματος. Εφόσον οι παραπάνω αποφάσεις ορίζουν την καταβολή χρημάτων από τον υπόχρεο, επιτρέπεται η ανακοπή της εκτέλεσης αυτών στα τακτικά δικαστήρια, μόνο για τους λόγους για τους οποίους επιτρέπεται η ανακοπή της εκτέλεσης, κατά την εφαρμογή των διατάξεων για την είσπραξη των δημόσιων εσόδων.

Άρθρο 439

(άρθρο 75 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 4 παρ. 7 ν.δ. 27.2/20.3.1926, π.δ. 23/27.10.1930, άρθρο 4 ν.δ. 761/1970)

1. Εκτός από τις περιπτώσεις που προβλέπονται ειδικά από τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923, και σε κάθε άλλη περίπτωση το Δημόσιο, οι δήμοι και οι κοινότητες μπορούν να προκαταβάλλουν για λογαριασμό και σε βάρος των υποχρέων τις απαιτούμενες δαπάνες για την εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους που προβλέπονται από το παραπάνω διάταγμα ή και να εκτελούν απευθείας τα σχετικά έργα. Τα παραπάνω δικαιώματα μπορεί να παρέχονται και σε οποιοδήποτε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο ύστερα από έγκριση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2. Απαιτήσεις του Δημοσίου που απορρέουν από την εφαρμογή των παραπάνω, σε περίπτωση βεβαίωσής τους στο δημόσιο ταμείο, παραγράφονται μετά παρέλευση πενταετίας που αρχίζει από το τέλος του έτους μέσα στο οποίο βεβαιώθηκαν ως δημόσιο έσοδο, με βάση τη βεβαιωτική του χρέους αυτού πράξη της αρμόδιας διοικητικής αρχής, ανεξάρτητα από το χρόνο έκδοσης και αποστολής της στο δημόσιο ταμείο.

3. Κατά την εκτέλεση των έργων της παραγράφου 1 αποκλείονται τα ασφαλιστικά μέτρα. Εφόσον αυτός που προκαταβάλλει τις δαπάνες ή και εκτελεί τα έργα είναι το Δημόσιο, ο δήμος ή η κοινότητα, για την ευθύνη των προσώπων αυτών, ισχύουν ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 382 παρ. 7 και κάθε σχετική ζημιά επιβαρύνει τους υπόχρεους.

4. Ο υπολογισμός, σύμφωνα με τα παραπάνω, των δαπανών που καταβάλλονται για λογαριασμό των υποχρέων υποβάλλεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και εγκρίνεται από τον Υπουργό. Μετά την παραπάνω έγκριση δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε ένσταση από τους υπόχρεους ή τρίτους. Ο υπολογισμός αυτός αποτελεί οριστική απαίτηση εκείνου που κατέβαλε τις δαπάνες κατά του υποχρέου. Για την είσπραξη των δαπανών που καταβλήθηκαν εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις της παρ. 1 του προηγούμενου άρθρου.

Άρθρο 440

(άρθρο 76 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Στις περιπτώσεις που από τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923 προβλέπονται οποιουδήποτε είδους προσκλήσεις φυσικών ή νομικών προσώπων ή κοινοποιήσεις οποιωνδήποτε εγγράφων στα πρόσωπα αυτά μπορεί να είναι και γενικές (χωρίς να αναφέρονται ονομαστικά στα πρόσωπα που αφορούν).

2. Οι ενδιαφερόμενοι θεωρείται ότι έλαβαν πλήρη γνώση των προσκλήσεων και κοινοποιήσεων που προβλέπονται από τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923, εφόσον αυτές δημοσιεύτηκαν είτε σε δύο ημερήσιες εφημερίδες είτε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

3. Πάντως τον τρόπο των κατά τα παραπάνω προσκλήσεων και ειδοποιήσεων, σε όσες περιπτώσεις αυτός δεν καθορίζεται λεπτομερώς από τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923, ρυθμίζει ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων.

Άρθρο 441

(άρθρο 77 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

Διαταγές των αρχών, που εκδίδονται για εκτέλεση οποιωνδήποτε έργων που προβλέπονται από τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923, παρά την αρμοδιότητα που καθορίζεται από το διάταγμα αυτό, ή που αναστέλλουν την εκτέλεση αρμοδίως εκδοθεισών άλλων διαταγών και γενικά την εφαρμογή των διατάξεων του παραπάνω διατάγματος, δεν έχουν νόμιμο κύρος, ούτε απαλλάσσουν τους υπεύθυνους από την ευθύνη τους σε περίπτωση υπέρβασης. Οι υπάλληλοι ή τα αστυνομικά όργανα που εκδίδουν ή εκτελούν τέτοιες αναρμόδια εκδοθείσες διαταγές, εκτός από τις συνέπειες που έχουν σε περίπτωση παραβάσεων των διατάξεων του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923, θεωρούνται αλληλέγγυα και σε ολόκληρο συνυπεύθυνοι μαζί με τους υπεύθυνους των παραβάσεων και υπόκεινται σε κάθε περίπτωση στις επιβαλλόμενες από τις κείμενες διατάξεις ποινές.

Άρθρο 442

(άρθρο 81 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

1. Οι διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923 ισχύουν γενικά και ως προς τα εγκεκριμένα πριν από την ισχύ του σχέδια πόλεων και τις τροποποιήσεις τους, με εξαίρεση τις περιπτώσεις, για τις οποίες οι διατάξεις του διατάγματος αυτού ρητά ορίζουν διαφορετικά. Οι παραπάνω διατάξεις ισχύουν επίσης και για τα οικόπεδα του άρθρου 1 του ν.2633/1923 των τραπεζικών κτιρίων, εφαρμοζόμενων και ως προς αυτά των διατάξεων για τους χώρους του άρθρου 276 παρ. 1 (στοιχείο β΄).

2. Τα σχέδια που καταργήθηκαν με το ν. ΓΥΚΓ΄ ή με οποιεσδήποτε κατά την ερμηνεία του διοικητικές ή δικαστικές αποφάσεις θεωρείται ότι έχουν επανέλθει σε ισχύ.

Στις περιπτώσεις αυτές, για τον υπολογισμό των αποζημιώσεων των ρυμοτομούμενων οικοπέδων, λαμβάνεται υπόψη ο χρόνος της έγκρισης των σχεδίων.

Άρθρο 443

(άρθρο 85 παρ. 3 ν.δ. 17.7/16.8.1923)

Κάθε λεπτομέρεια των διατάξεων του ν. δ/τος της 17.7/16.8.1923, της οποίας ο τρόπος διακανονισμού δεν προβλέπεται από τις σχετικές διατάξεις του, ρυθμίζεται με π. δ/τα.

Άρθρο 444

Δομική κατασκευή και τα τμήματά της

(άρθρο 26 παρ. 1, 2 και 3 ν. 1577/1985)

1. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων ρυθμίζονται θέματα κτιριοδομικού περιεχομένου, που είτε απορρέουν από την εφαρμογή των διατάξεων του ν. 1577/1985 είτε με τη ρύθμισή τους:

α. βελτιώνεται η άνεση, η υγεία ενοίκων και περιοίκων,

β. βελτιώνεται η ποιότητα, η ασφάλεια, η αισθητική και η λειτουργικότητα των κτιρίων,

γ. προστατεύεται το περιβάλλον, εξοικονομείται ενέργεια και προωθείται η έρευνα και παραγωγή στον τομέα της οικοδομής.

2. Οι ρυθμίσεις στις οποίες αναφέρεται η παρ. 1 του παρόντος άρθρου είναι:

Α. Διαδικαστικές, όπως μελέτες και εκδόσεις κάθε είδους αδειών, αρμοδιότητες και ευθύνες για το έργο.

Β. Λειτουργικές και κτιριοδομικές όπως:

α. Χρήσεις κτιρίων για κατοικία, γραφεία, αναψυχή, βιομηχανία, εκπαίδευση, περίθαλψη, κοινωνική πρόνοια και άλλα.

β. Χρήσεις χώρων για διαμονή, συνάθροιση, υγιεινή, αποθήκευση, στάθμευση και άλλα.

γ. Ειδικές λειτουργικές απαιτήσεις για άτομα με ειδικές ανάγκες, ασφάλεια, υγεία και άλλα.

δ. Φωτισμός, ηλιασμός, αισθητική κτιρίων.

ε. Εσωτερικές εγκαταστάσεις υδραυλικές, ηλεκτρικές, μηχανολογικές και άλλες.

Γ. Κατασκευαστικές και ποιοτικές, όπως:

α. Φυσική των κτιρίων για θερμομόνωση, ηχομόνωση, ακουστική, πυροπροστασία, πυρασφάλεια και άλλες.

β. Δομικά υλικά

γ. Κτιριοδιμικά στοιχεία των κτιρίων που αφορούν κυρίως χωματουργικές εργασίες, θεμελιώσεις, ικριώματα, φέρουσα κατασκευή, κατασκευή πλήρωσης, δάπεδα, ανοίγματα, στέγες, προεξοχές.

δ. Κατασκευές που εξυπηρετούν τα κτίρια, όπως σιλό, δεξαμενές, αποθήκες, χώροι στάθμευσης, λύματα, απορρίματα και άλλα.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορούν να επιβάλλονται περιορισμοί και απαγορεύσεις ως προς τη χρήση δομικών υλικών και δομικών στοιχείων για λόγους αισθητικής, εθνικής οικονομίας, ασφάλειας και προσαρμογής στο περιβάλλον.

Άρθρο 445

Έκταση εφαρμογής του πολεοδομικού κανονισμού του ν. 1577/1985

(άρθρο 28 ν. 1577/1985, άρθρο 13 παρ. 6 και άρθρο 14 παρ. 1 περ. δ ν. 1647/1986)

1. Οι διατάξεις του πολεοδομικού κανονισμού (άρθρο 2 έως και 25 του ν. 1577/1985, όπως ισχύουν) ισχύουν για τις περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, από τις διατάξεις του ν. 1577/1985 εφαρμόζονται: Τα άρθρα 2, 3, 4, 5, το άρθρο 7 πλην των παρ. 1Βι, 1Βστ, 1Βζ και 3, το άρθρο 8 παρ. 3, το άρθρο 9 παρ. 4, 9 και 10, τα άρθρα 11, 17, 18, 20, 22 και το άρθρο 23 εκτός της παρ. 5.

3. Σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, από τις διατάξεις του ν. 1577/1985 εφαρμόζονται: Τα άρθρα 2, 3, 4, 5, το άρθρο 7 πλην της παρ. 1Βι, το άρθρο 8 παρ. 3, το άρθρο 9 παρ. 1 και 4 με τη διευκρίνηση ότι η αναφερόμενη σ' αυτές απόσταση Δ ορίζεται σε 2,5 μ. ανεξάρτητα από το ύψος και η παρ. 9, το άρθρο 11, το άρθρο 14, εκτός της παρ. 5, το άρθρο 17, το άρθρο 18 όπου δεν ορίζεται διαφορετικά από τις αντίστοιχες ειδικές διατάξεις και τα άρθρα 19, 21, 22, 23 και 25.

4. Δεν θίγονται από τις διατάξεις του ν. 1577/1985 ειδικές διατάξεις για την προστασία αρχαιολογικών χώρων, οικισμών ή τμημάτων οικισμών, μεμονωμένων κτιρίων ή περιοχών, για τη διατήρηση της πολιτιστικής και ιστορικής κληρονομιάς ή την προστασία περιοχών χαρακτηρισμένων ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Άρθρο 446

Μεταβίβαση ή μίσθωση ακινήτων του Δημοσίου

(άρθρο 3 ν.δ. 1018/1971, άρθρο 3 παρ. 1 και 2 ν. 1512/1985)

1. Για την εκποίηση, δωρεάν παραχώρηση ή μίσθωση πέραν των 9 ετών έκτασης γης, με ή χωρίς κτίσματα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, από δημόσιες πολιτικές ή στρατιωτικές υπηρεσίες ή από ν.π.δ.δ., απαιτείται η προηγούμενη γνώμη των πολεοδομικών υπηρεσιών που είναι αρμόδιες για τη μελέτη και εισήγηση προς έγκριση ή επέκταση των σχεδίων πόλεων των οικσιμών. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να καθορίζονται οι εξαιρέσεις από την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

2. Η εκποίηση, παραχώρηση και μίσθωση, καθώς και κάθε άλλη παραχώρηση της χρήσης εκτάσεων γης, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, από το Δημόσιο, τους ΟΤΑ ή τα ν.π.δ.δ. και τα ν.π.ι.δ. του δημόσιου τομέα, όπως προσδιορίζονται στο άρθρο 1 παρ. 6 του ν. 1256/1982, γίνεται αφού προσδιοριστεί η χρήση των εκτάσεων αυτών και εφόσον ο σκοπός των παραπάνω πράξεων δεν είναι αντίθετος με τη χρήση αυτή. Όταν η χρήση αυτή δεν έχει προσδιοριστεί με εγκεκριμένο σχέδιο πόλης ή άλλο νόμιμο τρόπο, ο προσδιορισμός γίνεται με απόφαση νομάρχη. Η παραπάνω απόφαση δεν είναι αναγκαία όταν ο σκοπός της παραχώρησης της χρήσης ή μίσθωσης δεν μεταβάλλει την υφιστάμενη χρήση των εκτάσεων. Η απόφαση του νομάρχη εκδίδεται ύστερα από γνώμη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και γνώμη είτε του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου των παραπάνω ν.π.δ.δ. και ν.π.ι.δ. του δημόσιου τομέα. Εφόσον οι παραπάνω γνώμες δεν έχουν υποβληθεί στο νομάρχη μέσα σε 60 ημέρες από τη λήψη του σχετικού ερωτήματος από το δήμο ή την κοινότητα ή ν.π.δ.δ. και ν.π.ι.δ., ο νομάρχης προχωρεί στην έκδοση της απόφασης και χωρίς αυτές. Η πολεοδομική υπηρεσία οφείλει να λαβαίνει υπόψη της τις μελέτες για χρήσεις γης που τυχόν υπάρχουν για την περιοχή. Η απόφαση του νομάρχη δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυ-

βερνήσεως μόνο στις περιπτώσεις που αφορά εκποίηση ή δωρεάν παραχώρηση εκτάσεων.

3. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν εφαρμόζονται στις μισθώσεις δημόσιων ή κοινοτικών εκτάσεων για αγροτική χρήση (γεωργική, κτηνοτροφική, δασική, αλιευτική).

Άρθρο 447

Επανέγκριση και εφαρμογή ακυρωθέντων σχεδίων

(άρθρο 15 ν. 1221/1981, άρθρο 43 παρ. 12 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 21 ν. 1512/1985)

1. Σχέδια πόλεων που εγκρίθηκαν και εφαρμόστηκαν με την έκδοση αδείας οικοδομής ή την εκτέλεση έργων και ακυρώθηκαν ή κρίθηκαν ακυρωτέα για τυπικούς λόγους με δικαστικές αποφάσεις, είναι δυνατόν να επανεγκριθούν, με την τήρηση των διαδικασιών και προϋποθέσεων που ισχύουν κατά την έγκρισή τους.

2. Σε περιοχές που εντάσσονται στο σχέδιο και ίσχυε παλαιότερα εγκεκριμένο σχέδιο πόλης και ακυρώθηκε για τυπικούς λόγους έχουν εφαρμογή για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη και σε χρήμα οι διατάξεις του άρθρου 50 του παρόντος.

Ακροτελεύτιο άρθρο

Η παρούσα κωδικοποίηση περιλαμβάνει τις νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις της βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας μέχρι την έναρξη της ισχύος του ν. 2508/1997. Δεν περιλαμβάνει διατάξεις σχετικές με τη μεταβίβαση αρμοδιοτήτων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Άρθρο κωδικοποίησης	Άρθρο πηγής	Αριθμός απόφασης	Τίτλος απόφασης
ΜΕΡΟΣ I ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'			
14 παρ. 6	7 παρ. 6 ν. 1515/1985	395/28/15.1.1986	Καθορισμός θεμάτων που αναφέρονται στην Εκτελεστική Επιτροπή του ν. 1515/1985
22 παρ. Α2.3.γ	15 παρ. Α2.3.γ ν. 1515/1985	79347/6021/20.11.1990	Καθορισμός ειδικών προδιαγραφών εκπόνησης πολεοδομικών μελετών βιομηχανικών (ΒΙΠΑ) και βιοτεχνικών (ΒΙΟΠΑ) πάρκων και ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση
ΜΕΡΟΣ II ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'			
38 παρ. 6	2 παρ. 6 ν. 1337/1983	Γ15632/704/30.3.1983	Έγκριση προδιαγραφών Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου
38 παρ. 6	2 παρ. 6 ν. 1337/1983	35564/2642/10.6.1983	Έγκριση τροποποίησης προδιαγραφών Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου
38 παρ. 6	2 παρ. 6 ν. 1337/1983	38286/4534/24.5.1985	Έγκριση προδιαγραφών ΓΠΣ και πολεοδομικής μελέτης επέκτασης-αναθεώρησης για οικισμούς από 2000 έως 5000 κατοίκους της χώρας
38 παρ. 6	2 παρ. 6 ν. 1337/1983	39710/4184/24.6.1987	Έγκριση τροποποίησης προδιαγραφών Πολεοδομικών Μελετών επέκτασης και ΓΠΣ, τιμολογίου πολεοδομικών μελετών και επέκτασης και προσαύξηση αμοιβής ΓΠΣ
43 παρ. 8	6 παρ. 8 ν. 1337/1983	19641/798/8.4.1983	Έγκριση προδιαγραφών πολεοδομικής μελέτης επέκτασης και αναθεώρησης
43 παρ. 8	6 παρ. 8 ν. 1337/1983	35563/2641.10.6.1983	Έγκριση τροποποίησης προδιαγραφών πολεοδομικής μελέτης επέκτασης και αναθεώρησης
43 παρ. 8	6 παρ. 8 ν. 1337/1983	38286/4534/24.5.1985	Έγκριση προδιαγραφών ΓΠΣ και πολεοδομικής μελέτης επέκτασης-αναθεώρησης για οικισμούς από 2000 έως 5000 κατοίκους της χώρας
43 παρ. 8	6 παρ. 8 ν. 1337/1983	38292/4566/28.5.1985	Τροποποίηση προδιαγραφών και τιμολογίου πολεοδομικών μελετών
43 παρ. 8	6 παρ. 8 ν. 1337/1983	39856/4863/11.6.1985	Συμπλήρωση προδιαγραφών πολεοδομικής μελέτης επέκτασης-αναθεώρησης και τιμολογίου
43 παρ. 8	6 παρ. 8 ν. 1337/1983	39710/4184/24.6.1987	Έγκριση τροποποίησης προδιαγραφών Πολεοδομικών Μελετών επέκτασης και ΓΠΣ, τιμολογίου πολεοδομικών μελετών και επέκτασης και προσαύξηση αμοιβής ΓΠΣ
43 παρ. 8	6 παρ. 8 ν. 1337/1983	73813/6630/5.8.94 ΦΕΚ 606 Β Τροποποίηση με την 8646/2116/9.3.1994 ΦΕΚ 218 Β	Καθορισμός αμοιβών και προδιαγραφών πολεοδομικών μελετών επέκτασης-αναθεώρησης Α' και Β' κατοικίας οικισμών με πληθυσμό περισσότερο από 2000 κατοίκους, ειδικών αμιγών επαγγελματικών χρήσεων καθώς και οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων

45 παρ. 8	8 παρ. 8 ν. 1337/1983	74266/4112/18.6.1993 ΦΕΚ 730 Δ	Διαδικασία και τρόπος παρέμβασης ΕΤΕΡΠΣ στις περιπτώσεις που υποκαθιστά τον ΟΤΑ στην άσκηση των δικαιωμάτων του κατά την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 8 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983
48 παρ. 6	12 παρ. 6 ν. 1337/1983	93027/7188/15.11.1994 ΦΕΚ 877 Β Τροποποίηση με την 21608/4268/10.7.1997 ΦΕΚ 652 Δ	Χρόνος και τρόπος δημοσιότητας της πρόσκλησης για υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας, το περιεχόμενο αυτών, οι προθεσμίες υποβολής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια
48 παρ. 7	12 παρ. 7 ν. 1337/1983	48166/2586/30.6.1988 ΦΕΚ 453 Β	Μεταγραφή των πράξεων εφαρμογής του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του ν. 1772/1988
48 παρ. 10	12 παρ. 10 ν. 1337/1983	79881/3445/6.12.1984 ΦΕΚ 862 Β	Διαδικασία και τρόπος σύνταξης της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης
48 παρ. 12	12 παρ. 12 ν. 1337/1983	5813/1129/16.2.1993 ΦΕΚ 134 Β	Καθορισμός του τρόπου και της διαδικασίας συμψηφισμού χρηματικής εισφοράς σε περίπτωση τροποποίησης εγκεκριμένου με το ν. 1337/1983 ρυμοτομικού σχεδίου και κάθε άλλης λεπτομέρειας για την εφαρμογή της παρ. 12 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983
ΜΕΡΟΣ ΙΙ ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'			
90 παρ. 7	3 π.δ. 20/30.8.1985	Γ44468/4377/5.6.1986	Έγκριση προδιαγραφών μελετών πολεοδόμησης και επέκτασης οικισμών πληθυσμού κάτω των 2000 κατοίκων
ΜΕΡΟΣ ΙΙ ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'			
116 παρ. 8	1 παρ. 8 ν. 2242/1994	93021/7181/15.11.1994 ΦΕΚ 888 Β	Καθορισμός ειδικών προδιαγραφών εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης των περιοχών Β' κατοικίας μέσα σε ΖΟΕ
116 παρ. 8	1 παρ. 8 ν. 2242/1994	91103/6776/3.11.1994 ΦΕΚ 851 Β	Καθορισμός προδιαγραφών εκπόνησης Σχεδίου Ανάπτυξης περιοχών Β' κατοικίας (ΣΧΑΠ) μέσα σε εγκεκριμένες ΖΟΕ
116 παρ. 8	1 παρ. 8 ν. 2242/1994	87148/4922/28.8.1996 ΦΕΚ 1051 Δ	Προδιαγραφές εκπόνησης Σχεδίων Ανάπτυξης περιοχών (ΣΧΑΠ) Β' κατοικίας μέσα σε υπό έγκριση ΖΟΕ
ΜΕΡΟΣ ΙΙ ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'			
142 παρ. 3	18 παρ. 3 π.δ. 93/1987	53586/6312/29.7.1988 ΦΕΚ 534 Β	Έγκριση προδιαγραφών πολεοδόμησης εκτάσεων που ανήκουν σε Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς και Οικοδ. Οργανισμούς
146 παρ. 1	22 παρ. 1 π.δ. 93/1987 1 π.δ. 23.11/ 11.12.1990	43583/2344/21.6.1988	Παράταση της προθεσμίας που προβλέπεται από το άρθρο 22 Παρ. 1 του π.δ. 93/1987 π.δ.
150 παρ. 6	28 παρ. 6 ν. 1947/1991	71075/7350/24.6.1991 ΦΕΚ 492 Β	Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έγκριση των Πολεοδομικών Μελετών (Π.Μ.) του άρθρου 28 του ν. 1947/1991 και σχετικές ρυθμίσεις
151 παρ. 5	29 παρ. 5 ν. 1947/1991	71076/7351/24.6.1991 ΦΕΚ 492 Β	Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση της απόφασης οικιστικής καταλληλότητας και την έγκριση της Π.Μ. του άρθρου 29 του ν. 1947/1991 και σχετικές ρυθμίσεις

	ΜΕΡΟΣ II ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ'		
187 παρ. 7	23 παρ. 7 ν. 1337/1983	44353/1812/19.7.1983 ΦΕΚ 466 Β	Διαδικασία κατεδάφισης περιφράξεων που εμποδίζουν την πρόσβαση προς τις ακτές.
187 παρ. 7	23 παρ. 7 ν. 1337/1983	Γ77824/3159/9.12.1983 ΦΕΚ 8 Β/1984	Κτίσματα στον Αιγιαλό και την Παραλία
	ΜΕΡΟΣ II ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'		
194 παρ. ιβ	1 παρ. ιβ ν. 2300/1995	31901/3.5.1995 ΦΕΚ 442 Β	Καθορισμός πολεοδομικού συγκροτήματος Αθηνών
197 παρ. Β2	4 παρ. Β2 ν. 2300/1995	32913/10.5.1995 ΦΕΚ 341 Δ	Υπολογισμός δομήσιμων επιφανειών εντός των Περιοχών υποδοχής ΣΔ (ΠΥΣΔΟ)
227 παρ. 3 εδ β	13 παρ. 3 εδ. Β ν. 1577/1985	69788/3483/6.11.1987 ΦΕΚ 1149 Δ	Διαδικασία χαρακτηρισμού Ο.Τ. ως ενεργού
228	30 ν. 1337/1983	629/59/11.1.1984 ΦΕΚ 9 Β	Σύσταση και αρμοδιότητες Πολεοδομικής Επιτροπής Γειτονιάς και σχετικές ρυθμίσεις
	ΜΕΡΟΣ III ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'		
188 παρ. 4	6 παρ. 1 εδ. γ ν.2052/1992	9173/1642/3.3.1993 ΦΕΚ 281 Δ	Χαρακτηρισμός ως ιδιαιτέρου περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος, ρεμάτων, χειμάρρων και ρυακίων του Ν. Αττικής.
246 παρ. 2	19 παρ. 1 ν 1577/1985	78753/14573/5.11.1986	Κατασκευές και εγκαταστάσεις στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια οικοδομής
246 παρ 4	19 παρ. 3 ν.1577/1985	76936/3992/7 12.1987 ΦΕΚ 783 Β	Κατηγορίες όργανα και διαδικασία ελέγχου για την ανέγερση προσωρινών λυομένων κατασκευών σε κοινόχρηστους χώρους.
258 παρ. 2	20 παρ. 2 ν.1577/1985	20351/4.3.1985 ΦΕΚ 147 Β	Καθορισμός γενικών προδιαγραφών, προϋποθέσεων και διαδικασίας τοποθέτησης εμπορικών επιγραφών και διαφημίσεων κατά τις διατάξεις του ν. 1491/1984.
265 παρ. 6	41 ν.1337/1983	Γ.622/61/11.1.1984 ΦΕΚ 9 Β Τροποποίηση με τις 67889/2885/8.10.1985 ΦΕΚ 689 Β και 44382/2451/26.5.1989 ΦΕΚ 344 Δ	Προϋποθέσεις χαρακτηρισμού οικογενειακής στέγης και διαδικασία εφαρμογής.
267 παρ. 4	3 ν. 880/1979	Κ.9076/209/31.10.1979 ΦΕΚ 1052 Β	Περί της διαδικασίας βεβαιώσεως και εισπράξεως του κατά τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 720/1977, όπως ισχύει, ειδικού τέλους.
	ΜΕΡΟΣ III ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'		
274 παρ. 5	34 παρ. 5 ν.δ. 17.7.1923	1262/15.1.1934 ΦΕΚ 22 Β	Χαρακτηρισμός ως επειγούσης ανάγκης των περιπτώσεων εφαρμογής του ν. 5269/1931
	ΜΕΡΟΣ III ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'		
307 παρ. 2	49 παρ. 2 ν.δ. 17.7.1923	Α49139/9.6.1967 ΦΕΚ 472 Β	Σύνθεση επιτροπών Κτηματικών Ομάδων Αργοστολίου, Ληξουρίου, Σάμης, Ζακύνθου, Κερκύρας, Καρπενησίου, Καλαμάτας, Χανίων, Εδέσσης και Καλαβρύτων.
307 παρ. 5	49 παρ. 5 ν.δ. 17.7.1923	322221/19.1.1932 ΦΕΚ 4 Β Τροποποίηση με την 45325/29.3.1943 ΦΕΚ 85 Β	

309 παρ. 12	51 παρ. 12 ν.δ. 17.7.1923	Δ.8019/1954	
		ΜΕΡΟΣ III ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'	
310 παρ. 6	1 ν.960/1979 και ν.1221/1981	98728/7722/15.12.1992 ΦΕΚ 167 Δ	Προδιαγραφές για την κατασκευή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 30 θέσεων που εξυπηρετούν τα κτίρια.
314 παρ. 7	5 ν. 960/1979	482/11/14.1.1980 ΦΕΚ 78 Β	Περί της διαδικασίας βεβαιώσεως και εισπράξεως της κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 960/1979 εισφοράς.
		ΜΕΡΟΣ III ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'	
327 παρ. 2	3 παρ. 1 ν.1577/1985	40789/2187/7.6.1988 ΦΕΚ 398 Δ	Στοιχεία δόμησης που λαμβάνονται υπόψη από τις ΕΠΑΕ για γνωμοδότηση επί θεμάτων άρθρων 8 και 14 ν. 1577/1985.
327 παρ. 4	3 παρ. 3 ν.1577/1985	31252/1530/20.5.1987 ΦΕΚ 482 Δ Τροπ. και συμπλήρωση 26976/1297/30.3.1988 ΦΕΚ 288 Δ 51871/1053/1988 ΦΕΚ 511 Δ 28743/364/14.3.1989 ΦΕΚ 187 Β	Σύσταση, σύνθεση και λειτουργία Επιτροπών Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).
328 παρ. 2	18 παρ. 11 ν.1337/1983 8 παρ. 12 ν.1512/1985	81304/6083/6.12.1989 (άρθρο 2 παρ. 4) ΦΕΚ 886 Β σε συνδυασμό με το π.δ. 29.1/22.2.1985 (ΦΕΚ 49/Δ) και την Εγκ. 82070/98/22.12.89	Προδιαγραφές μελετών για έκδοση οικοδομικών αδειών
329 παρ. 5	5 παρ. 1 ν.1577/1985	48669/2886/16.6.1989 ΦΕΚ 437 Δ	Αλλαγή χρήσης κτιρίου ή μέρους αυτού ή διαστάσεων των χώρων κοινής χρήσης χωρίς την έκδοση οικοδομικής άδειας.
330 παρ. 2α	22 παρ. 2 ν.1577/1985	26229/1123/15.4.1987 ΦΕΚ 749 Δ	Όροι και διαδικασία έκδοσης αδειών οικοδομής για εκτέλεση στρατιωτικών έργων.
330 παρ. 2β	6 ν.1772/1988	26970/1469/10.8.1988 ΦΕΚ 597 Δ	Όροι και διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών για εκτέλεση έργων και εγκαταστάσεων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας (ΥΠΑ).
330 παρ. 2γ	29 παρ. 11 ν.1577/1985	60885/4983/27.9.1990 ΦΕΚ 656 Β	Χορήγηση αδειών οικοδομής από προέδρους κοινοτήτων.
330 παρ. 5	113 ν.1890/1990	ΣΤ1/650/10.4.1991 ΦΕΚ 265 Β	Όροι και διαδικασία έκδοσης αδειών οικοδομικών εργασιών από τον ΟΣΚ για κτίρια ευθύνης του.
337 παρ. 4	9 παρ. 4 ν. 1512/1985	39869/7379/31.5.1985 ΦΕΚ 375 Β Συμπλήρωση με την 39350/Α91/4.11.92	Απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη σύνδεση κτισμάτων ή κατασκευών του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 με τα δίκτυα ΔΕΗ και ύδρευσης
338 παρ. 6	55 και 56 ν.δ. 17.7.1923	45121/17.8.1951 ΦΕΚ 155 Β	Περί της ισχύος των άρθρων 55 και 56 του από 17.7.1923 περί των σχεδίων των πόλεων κτλ
340 παρ. 4	59 ν.δ. 17.7.1923	Δ3ε/03/267/11.11.1974 ΦΕΚ 1155 Β και Γ2/0/1/161/16.10.1975 ΦΕΚ 1253 Β	Περί κανονισμού αμοιβών για μελέτες κλπ έργων του Δημοσίου και ΝΠΔΔ.

ΜΕΡΟΣ IV ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'			
384 παρ. 2	19 ν. 1337/1983	Γ42733/1616/7.8.1983 ΦΕΚ 403 Β	Αναπροσδιορισμός προστίμου αυθαίρετων κτισμάτων ή κατασκευών που επιβλήθηκε μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983
385 παρ. 3	21 ν. 1337/1983	Γ35468/1417/21.6.1983 ΦΕΚ 292 Δ	Καθορισμός στάσιμων οικισμών
386 παρ. 3	15 παρ. 3 ν. 1337/1983	Γ64957/2677/3.11.1983 ΦΕΚ 682 Δ	Εξαίρεση από την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 των αυθαίρετων κατασκευών της περιοχής Πλάκας
386 παρ. 3	15 παρ. 3 ν. 1337/1983	Γ64958/2678/3.11.1983 ΦΕΚ 682 Δ	Εξαίρεση από την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 των αυθαίρετων κατασκευών της περιοχής Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης
387 παρ. 3	8 παρ. 8.3 ν. 1512/1985	23186/3626/15.3.1985 ΦΕΚ 172 Β	Εξειδίκευση κοινωνικών λόγων για άδεια αποπεράτωσης αυθαίρετων κτισμάτων
387 παρ. 4	8 παρ. 8.4 ν. 1512/1985	23188/3628/15.3.1985 ΦΕΚ 172 Β	Διαδικασία για τη μετατροπή του προστίμου διατήρησης σε πρόστιμο εφάπαξ
387 παρ. 5	8 παρ. 8.5 ν. 1512/1985	23187/3627/15.3.1985 ΦΕΚ 172 Β 71114/10.9.1990 535 Δ	Τρόπος, διαδικασία και δικαιολογητικά για την έκδοση οικοδομικής άδειας αυθαιρέτων κτισμάτων της Παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983, όπως προστέθηκε με το άρθρο 8 Παρ. 8.5 του ν. 1512/1985
387 παρ. 9	8 παρ. 9 ν. 1512/1985	23435/513/18.3.1985 ΦΕΚ 141 Β	Δικαιολογητικά για τη χορήγηση οικοδομικής αδείας σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985
388 παρ. 2	9 παρ. 8 ν. 1512/1985 23 παρ. 6γ ν. 2300/1995	66423/3591/5.6.1995 ΦΕΚ 519 Β Τροποποίηση με την 89068/5235/12.9.1996 ΦΕΚ 877 Β	Μετατροπή του προστίμου διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών που εξαιρούνται της κατεδάφισης εφόσον πρόκειται για μικρές παραβάσεις, σε πρόστιμο εφάπαξ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1
Αντιστοιχία άρθρων κωδικοποίησης προς διατάξεις πηγών

ΜΕΡΟΣ Ι
ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'
ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΗΣ

άρθρο κώδικα	πηγές
1	άρθρο 1 ν. 360/1976, άρθρο 2 παρ. 3 ν. 1032/1980
2	άρθρο 2 παρ. 2, 3 και 4 ν. 360/1976, άρθρο 2 παρ. 1 ν. 1032/1980, άρθρο 31 παρ. 1 ν. 1650/1986
3	άρθρο 3 ν. 360/1976, άρθρο 17 παρ. 1 ν. 1032/1980, άρθρο 24 παρ. 3 ν. 1558/1985
4	άρθρο 5 ν. 360/1976
5	άρθρο 6 ν. 360/1976
6	άρθρο 7 ν. 360/1976
7	άρθρο 8 ν. 360/1976

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'
ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

8	άρθρο 1 ν. 1515/1985
9	άρθρο 2 ν. 1515/1985
10	άρθρο 3 ν. 1515/1985
11	άρθρο 4 ν. 1515/1985, άρθρο 11 παρ. 2 ν. 2052/1992
12	άρθρο 5 ν. 1515/1985, άρθρο 1 π.δ. 471/1991, άρθρο 11 παρ. 3 ν. 2052/1992
13	άρθρο 6 ν. 1515/1985, άρθρο 62 παρ. 3 ν. 1622/1986
14	άρθρο 7 ν. 1515/1985, άρθρο 32 παρ. 3 ν. 1650/1986, άρθρο 11 παρ. 10 ν. 2052/1992, άρθρο 1 παρ. 45 ν. 2412/1996
15	άρθρο 8 ν. 1515/1985
16	άρθρο 9 ν. 1515/1985, άρθρο 11 παρ. 9 ν. 2052/1992
17	άρθρο 10 ν. 1515/1985, άρθρο 11 παρ. 11 εδ. α και β ν. 2052/1992
18	άρθρο 11 ν. 1515/1985, άρθρο 15 παρ. 2 ν. 1561/1985, άρθρο 31 παρ. 4 ν. 1650/1986
19	άρθρο 12 ν. 1515/1985
20	άρθρο 13 ν. 1515/1985, άρθρο 31 παρ. 6 ν. 1650/1986

21	άρθρο 14 ν. 1515/1985, άρθρο 31 παρ.8 ν. 1650/1986
22	άρθρο 15 ν. 1515/1985, άρθρο ενδέκατο ν. 1955/1991, άρθρο 11 παρ. 1, 4 και 5 ν. 2052/1992, π.δ. 26.5/22.6.1993

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'
ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

23	άρθρο 1 ν. 1561/1985
24	άρθρο 2 ν. 1561/1985
25	άρθρο 3 ν. 1561/1985
26	άρθρο 4 ν. 1561/1985, άρθρο 11 παρ. 6 ν. 2052/1992
27	άρθρο 5 ν. 1561/1985
28	άρθρο 6 ν. 1561/1985, άρθρο 22 παρ. 2 ν. 1622/1986
29	άρθρο 7 ν. 1561/1985, άρθρο 32 παρ. 3 ν. 1650/1986, άρθρο 1 παρ. 46 ν. 2412/1996
30	άρθρο 8 ν. 1561/1985
31	άρθρο 9 ν. 1561/1985
32	άρθρο 10 ν. 1561/1985
33	άρθρο 11 ν. 1561/1985, άρθρο 31 παρ. 5 ν. 1650/1986
34	άρθρο 12 ν. 1561/1985
35	άρθρο 13 ν. 1561/1985, άρθρο 31 παρ. 7 ν. 1650/1986
36	άρθρο 14 ν. 1561/1985

ΜΕΡΟΣ ΙΙ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΠΟΛΕΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΑΝΩ ΤΩΝ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ

37	άρθρα 1 και 43 παρ. 4 ν. 1337/1983, άρθρο 2 ν. 1512/1985, άρθρο 4 παρ. 1 ν. 1685/1987, άρθρο 98 παρ. 1 ν. 1892/1990
38	άρθρο 2 ν. 1337/1983, άρθρο 23 παρ. 4 ν. 2300/1995
39	άρθρο 3 ν. 1337/1983
40	άρθρο 4 ν. 1337/1983
41	άρθρο 5 παρ. 1, 2 και 4 εδαφ. πρώτο, δεύτερο και πέμπτο ν. 1337/1983
42	άρθρο 62 παρ. 2 εδ. 15° ν. 947/1979, άρθρο 10 ν. 1221/1981, άρθρο 1 π.δ. 24.8/8.9.1983
43	άρθρο 6, πλην των εδ. 6° και επόμενα της παρ. 6, ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 2 ν. 1512/1985, άρθρο 5 παρ. 1 ν. 2052/1992, άρθρο 23 παρ. 3α ν. 2300/1995

44	άρθρα 7 παρ. 1 έως 4 και 6 και 43 παρ. 10 εδ. 1° και 43 παρ. 10 ν. 1337/1983, άρθρο 12 παρ. 1 ν. 1647/1986, άρθρο 2 παρ. 3 ν. 1772/1988, άρθρο 5 παρ. 2 ν. 2052/1992
45	άρθρα 8 και 43 παρ. 3 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 18 ν. 1512/1985, άρθρο 12 παρ. 2 και 4 ν. 1647/1986, άρθρο 19 παρ. 2 εδ. β' ν. 1849/1989, άρθρο 98 παρ. 2, 3 και 4 ν. 1892/1990, άρθρο 2 παρ. 14 ν. 2242/1994, άρθρο 23 παρ. 3β ν. 2300/1995
46	άρθρο 21 παρ. 6 και άρθρο 62 παρ. 2 εδ. 8° έως και 12° ν. 947/1979, άρθρο 10 ν. 1221/1981, άρθρο 9 παρ. 10 ν. 1337/1983, άρθρο 12 παρ. 4 ν. 1647/1986, άρθρο 2 παρ. 1 ν. 1772/1988, άρθρο 19 παρ. 2 εδ. β ν. 1849/1989. άρθρο 98 παρ. 5 ν. 1892/1990, άρθρο 5 παρ. 3 και 4 ν. 2052/1992
47	π.δ. 5/1986
48	άρθρα 12 και 43 παρ. 10 εδ. 2° και επομ. ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 5 περ. α' ν. 1512/1985, άρθρο 2 παρ. 3 και άρθρο 4 ν. 1772/1988, άρθρο 19 παρ. 2 εδ. β ν. 1849/1989, άρθρο 98 παρ. 7, 8 και 9 ν. 1892/1990, άρθρο 5 παρ. 5 και 10 ν. 2052/1992, άρθρο 6 παρ. 4 και 5 ν. 2242/1994
49	π.δ. 26.5/14.6.1993
50	άρθρα 13 ν. 1337/1983, άρθρο 98 παρ. 10 ν. 1892/1990
51	άρθρο 14 ν. 1337/1983
52	άρθρα 20 παρ. 1 περ. α' και β' και 23 ν. 947/1979, άρθρο 10 παρ. 1 έως 7 πλην τελ. εδ. παρ. 5 και παρ. 13 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 3 ν. 1512/1985, άρθρο 98 παρ. 6 εδάφιο πρώτο ν. 1892/1990
53	άρθρο 25 ν. 947/1979
54	άρθρο 26 ν. 947/1979
55	άρθρο 27 ν. 947/1979
56	άρθρο 28 ν. 947/1979 28. άρθρο 10 παρ. 5 τελευταίο εδάφιο ν. 1337/1983
57	άρθρο 29 ν. 947/1979
58	άρθρο 30 ν. 947/1979
59	άρθρο 31 ν. 947/1979
60	άρθρο 32 ν. 947/1979
61	άρθρο 33 ν. 947/1979
62	άρθρο 34 ν. 947/1979
63	άρθρα 20 παρ. 1 περ. α και β και 35 ν. 947/1979, άρθρο 10 παρ. 1 έως 7 πλην τελ. εδ. παρ. 5 ν.1338/1983, άρθρο 8 παρ. 3 ν. 1512/1985 και άρθρο 98 παρ. 6 εδ. πρώτο ν. 1892/1990, και άρθρο 98 παρ. 6 ν. 1892/1990
64	άρθρο 36 ν. 947/1979
65	άρθρο 37 ν. 947/1979
66	άρθρο 38 ν. 947/1979
67	άρθρο 39 ν. 947/1979
68	άρθρο 40 ν. 947/1979

69	άρθρο 41 ν. 947/1979
70	άρθρο 42 ν. 947/1979
71	άρθρο 43 ν. 947/1979
72	άρθρο 44 ν. 947/1979
73	άρθρο 45 ν. 947/1979, π.δ. 422/1994
74	άρθρο 46 ν. 947/1979
75	άρθρο 47 ν. 947/1979
76	άρθρο 48 ν. 947/1979
77	άρθρο 49 ν. 947/1979, π.δ. 66/1995
78	άρθρο 50 ν. 947/1979

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'
ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΟΡΙΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΜΕΧΡΙ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ

79	άρθρο 1 π.δ. της 24.4/3.5.1985, άρθρο 1 π.δ. 20/30.8.1985
80	άρθρο 42 παρ. 5 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 17 ν. 1512/1985
81	άρθρο 2 π.δ. 24.4/3.5.1985
82	άρθρο 3 παρ.1 ν. 2242/1994, άρθρο 9 π.δ. 20/30.8.1985
83	άρθρο 3 π.δ. 24.4/3.5.1985
84	άρθρο 4 π.δ. 24.4/3.5.1985, άρθρο 1 παρ. 1 π.δ. 14/23.2.1987, άρθρο 1 παρ.1 π.δ. 25.4/16.5.1989
85	άρθρο 5 π.δ. 24.4/3.5.1985, άρθρο 1 παρ. 2 π.δ. 14/23.2.1987, άρθρα 1 παρ. 2 και 2 π.δ. 25.4/16.5.1989
86	άρθρο 6 π.δ. 24.4/3.5.1985. άρθρο 1 παρ. 3 π.δ. 25.4/16.5.1989
87	άρθρο 7 π.δ. 24.4/3.5.1985, άρθρο 1 παρ. 4 π.δ. 14/23.2.1987, άρθρο 1 παρ. 4 π.δ. 25.4/16.5.1989
88	άρθρο 8 πλην της παρ. 12 π.δ. 24.4/3.5.1985, άρθρο 1 παρ. 4 π.δ. 14/23.2.1987
89	άρθρο 2 π.δ. 20/30.8.1985, άρθρο 2 παρ. 1 π.δ. 14/23.2.1987
90	άρθρο 3 π.δ. 20/30.8.1985, άρθρο 2 παρ. 2 π.δ. 14/23.2.1987
91	άρθρο 4 π.δ. 20/30.8.1985
92	άρθρο 5 π.δ. 20/30.8.1985
93	άρθρο 6 π.δ. 20/30.8.1985
94	άρθρο 7 π.δ. 20/30.8.1985
95	άρθρο 8 π.δ. 20/30.8.1985
96	άρθρο 10 π.δ. 24.4/3.5.1985, άρθρο 1 παρ. 7 π.δ. 14/23.2.1987
97	άρθρο 9 π.δ. 24.4/3.5.1985, άρθρο 9 π.δ. 20/30.8.1985, άρθρο 1 παρ. 6 π.δ. 14/23.2.1987, άρθρο 1 παρ. 5 π.δ. 25.4/16.5.1989
98	Παράρτημα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'
ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΕΝΤΑΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΗΣ

ΤΜΗΜΑ I
Δόμηση οικισμών που προϋπάρχουν του έτους 1923 και στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου

99 άρθρο 62 παρ. 8 ν. 947/1979, άρθρο 1 παρ. 1 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 17 ν. 1512/1985
100 άρθρο 62 παρ. 8 ν. 947/1979, άρθρο 1 π.δ. 2/13.3.1981, άρθρο 3 παρ. 1 ν. 2242/1994
101 άρθρο 2 παρ. 2, 3, 4 και 5 π.δ.2/13.3.1981
102 άρθρο 4 π.δ. 2/13.3.1981, άρθρο 1 π.δ.19/28.8.1981
103 άρθρο 5 παρ. 2 και άρθρο 7 π.δ. 2/13.3.1981, άρθρο 2 παρ. 1 π.δ. 19/28.8.1981, άρθρο 1 π.δ. 21.9/8.10.1982
104 άρθρο 6 παρ. 1, 2, 3 και 4, άρθρο 8 παρ.1 και 2 π.δ.2/13.3.1981
105 άρθρο 8 παρ. 5, 6, 7, 8 και 9 π.δ.2/13.3.1981, άρθρο 2 παρ. 2 π.δ. 19/28.8.1981
106 άρθρα 6 παρ. 6, 8 παρ. 4 και άρθρο 9 π.δ. 2/13.3.1981, άρθρο 1 παρ. 1 π.δ. 5.5/5.6.1984
107 άρθρο 10 π.δ. 2/13.3.1981, άρθρο 3 π.δ. 19/28.8.1981
108 άρθρο 19 παρ. 2 και 3 π.δ. 2/13.3.1981

ΤΜΗΜΑ II

109 β.δ. 25.8/1.9.1969, β.δ. 3/10.4.1970, π.δ. 26.1/20.2.1979, π.δ. 8/26.2.1980

ΤΜΗΜΑ III
Παραδοσιακοί οικισμοί-Διατηρητέα κτίρια

110 άρθρο 4 ν. 1577/1985, άρθρο 1 παρ. 2 ν.1772/1988, άρθρο 22 ν. 2300/1995

ΤΜΗΜΑ IV
Εντάξεις στο σχέδιο πόλης περιοχών ειδικής κατηγορίας

111 άρθρο 38 παρ.1, 2, 3, 4, 5, 6 και 7 ν. 1337/1983
112 π.δ. 24.4/23.5.1985
113 άρθρο 37 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 16 ν. 1512/1985
114 άρθρο 26 και 43 παρ. 8 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 13 ν. 1512/1985, άρθρο 98 παρ. 16 ν. 1892/1990, άρθρο 27 παρ. 3 ν. 1947/1991, άρθρο 29 παρ. 1 ν. 2224/1994
115 άρθρα 1, 4 παρ. 2, 3 και 4 ν. 742/1977

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'
ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

116	άρθρο 1 ν. 2242/1994
117	άρθρο 4 πλην παρ. 1 π.δ. 16/30.8.1985, άρθρο 2 παρ. 3 και 4 ν. 2242/1994
118	άρθρο 5 παρ. 1, 2 και 3 π.δ. 16/30.8.1985
119	άρθρο 6 π.δ. 16/30.8.1985, άρθρο 2 παρ. 5 έως 9 ν. 2242/1994
120	άρθρο 7 π.δ. 16/30.8.1985, άρθρο 2 παρ. 10 ν. 2242/1994
121	άρθρο 8 π.δ. 16/30.8.1985, άρθρο 2 παρ. 11 ν. 2242/1994
122	άρθρο 9 π.δ. 16/30.8.1985, άρθρο 2 παρ. 12 ν. 2242/1994
123	άρθρο 2 παρ. 13 ν. 2242/1994

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'
ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΜΕ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑ

ΤΜΗΜΑ Ι
Οικοδομικοί συνεταιρισμοί-οργανισμοί

124	άρθρο 42 παρ.1, 2 και 3 ν. 1337/1983, άρθρο 34 παρ. 4 ν. 1577/1985, άρθρο 98 παρ.11 ν. 1892/1990, άρθρο 5 παρ. 9 ν. 2052/1992
125	άρθρο 1 π.δ. 93/1987
126	άρθρο 2 π.δ. 93/1987
127	άρθρο 3 π.δ. 93/1987
128	άρθρο 4 π.δ. 93/1987
129	άρθρο 5 π.δ. 93/1987
130	άρθρο 6 πλην των παρ. 3, 5β και 5δ π.δ. 93/1987, άρθρο 1 παρ. 1 π.δ. 448/1991
131	άρθρο 7 πλην των παρ. 1 και 2 π.δ. 93/1987
132	άρθρο 8 π.δ. 93/1987, άρθρο 1 παρ. 2 π.δ. 448/1991, διόρθωση σφάλματος Α122/1992
133	άρθρο 9 π.δ. 93/1987
134	άρθρο 10 π.δ. 93/1987
135	άρθρο 11 π.δ. 93/1987
136	άρθρο 12 π.δ. 93/1987
137	άρθρο 13 π.δ. 93/1987
138	άρθρο 14 π.δ. 93/1987
139	άρθρο 15 π.δ. 93/1987
140	άρθρο 16 π.δ. 93/1987
141	άρθρο 17 π.δ. 93/1987
142	άρθρο 18 πλην της παρ. 2β π.δ. 93/1987, άρθρο 1 παρ. 3 π.δ. 448/1991
143	άρθρο 19 π.δ. 93/1987

144 άρθρο 20 π.δ. 93/1987, άρθρο 1 π.δ. 17/24.8.1988
145 άρθρο 21 π.δ. 93/1987
146 άρθρο 22 πλην των περ. 2β και 2γ π.δ. 93/1987, άρθρο 1 π.δ. 23.11/11.12.1990
147 άρθρο 23 π.δ. 93/1987
148 άρθρο 24 π.δ. 93/1987
149 άρθρο 25 π.δ. 93/1987

ΤΜΗΜΑ ΙΙ
Πολεοδόμηση δημοσίων και λοιπών ιδιωτικών εκτάσεων

150 άρθρο 28 ν. 1947/1991, άρθρο 6 παρ. 5 και 6 ν. 2052/1992, άρθρο 6 παρ. 15β και γ και 16 ν. 2160/1993
151 άρθρο 29 ν. 1947/1991, άρθρο 6 παρ. 7, 8 και 9 και άρθρο 8 παρ. 9 ν. 2052/1992, άρθρο 6 παρ. 16 ν. 2160/1993

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ'
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΠΟΛΕΩΝ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΠΌ 17.7.1923 ν.δ.

152 άρθρα 1, 29, 70 παρ. 1 και 85Α ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 7 παρ. 2 ν. 5367/1932, ν.δ. 272/1969, άρθρο 8 παρ. 2 ν. 889/1979, άρθρο 29 παρ. 6, 8, 9 και 10 ν. 1577/1985, άρθρο 31 παρ. 4 ν. 2009/1992
153 άρθρο 2 παρ. 1, 3, 4 και άρθρο 22 ν.δ. 17.7/16.8.1923, παρ. 1 ν.δ. 8/13.8.1926, άρθρο 1 ν. 3976/1929, άρθρο 18 παρ. 2, 3, 4, 5 και άρθρα 19 και 20 π.δ. 3/22.4.1929, διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ Α' 289/1929
154 άρθρο 3 ν.δ.17.7/16.8.1923, ν.δ. 29.11.23, άρθρο 21 παρ. 1, 2, 3, 4 π.δ. 3/22.4.1929, άρθρο μόνο β.δ. 25.6./21.8.1948, άρθρο 31 παρ. 3 ν. 1577/1985
155 άρθρο 4 παρ. 1, 2 και άρθρο 5 παρ. 1 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 18 παρ. 6, 7 π.δ. 22.4.1929
156 άρθρο 1 π.δ.18/27.10.1925
157 άρθρο 2 π.δ.18/27.10.1925
158 άρθρα 4 έως 7 π.δ. 18/27.10.1925, άρθρο 2 παρ. 1γ και 2 β.δ.10.5/27.6.1958
159 άρθρα 6 και 8 του ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 1 ν. 551/1977, άρθρο 12 παρ. 5 ν. 1647/1986
160 άρθρο 9 παρ. 1 έως 4 και άρθρο 10 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 2 παρ. 1 ν.δ. 3879/1958, άρθρο 1 α.ν. 625/1968, άρθρο 2 ν. 551/1977, άρθρο 12 ν. 651/1977, άρθρο 9 παρ. 3 και 6 ν. 960/1979, άρθρο 31 παρ. 5 ν. 1577/1985
161 άρθρα 11 και 12 ν.δ. 17.7/16.8.1923

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η'
ΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΟΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

162	άρθρο 17 ν.δ.17.7./16.8.1923, άρθρο μόνο παρ. 6 ν.δ. 3/17.12.1925, άρθρο 1 ν. 3976/1929, άρθρο 1 π.δ. 24/31.5.1985
163	άρθρο 2 παρ. 1, 2, 3 και 4 π.δ. 24/31.5.1985, παρ. 2 και 3 απόφασης 88217/3752/5.1/17.2.1987, π.δ. 29.12.1989/22.1.1990, άρθρο 1 παρ.1 π.δ. 21.6/11.7.1991, άρθρο 1 παρ.1 π.δ. 11/21.1.1994
164	άρθρο 3 π.δ. 24/31.5.1985
165	άρθρο 4 πλην της παρ. 2 π.δ. 24/31.5.1985, άρθρο 1 π.δ. 6/13.8.1986, παρ. 4 απόφασης 88217/3752/5.1/17.2.1987, άρθρο 1 π.δ. 7/27.3.1991, άρθρο 1 παρ. 2 και 3 π.δ. 21.6/11.7.1991
166	άρθρο 5 π.δ. 24/31.5.1985
167	άρθρο 6 π.δ. 24/31.5.1985
168	άρθρο 7 π.δ. 24/31.5.1985, άρθρο 1 π.δ. 18/30.8.1988
169	άρθρο 8 π.δ. 24/31.5.1985, άρθρο 2 π.δ. 6/13.8.1986, άρθρο 2 π.δ. 21.6/11.7.1991
170	άρθρο 9 π.δ. 24/31.5.1985, άρθρο 1 παρ. 2 π.δ. 11/21.1.1994, άρθρο 1 π.δ. 11/23.2.1995
171	άρθρο 5 π.δ. 6/17.10.1978
172	άρθρο 6 π.δ. 6/17.10.1978, παρ. 1 απόφασης 88217/3752/5.1/17.2.1987
173	άρθρο 8 π.δ. 6/17.10.1978, άρθρο 1 π.δ. 20/28.1.1988, διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ Δ 173/1988
174	άρθρο 9 π.δ. 6/17.10.1978
175	άρθρο 11 π.δ. 6/17.10.1978
176	άρθρο 12 π.δ. 6/17.10.1978
177	άρθρο 13 π.δ. 6/17.10.1978
178	άρθρο 15 π.δ. 6/17.10.1978, άρθρο μόνο παρ. 1 π.δ. 18.4/14.5.1981
179	άρθρο 16 π.δ. 6/17.10.1978, άρθρο 1 π.δ. 12/30.7.1982
180	άρθρο 23 παρ. 7 ν. 2300/1995
181	άρθρο 14 ν.δ.17.7/16.8.1923, άρθρο μόνο παρ. 5 ν.δ. 3/17.12.1925, άρθρο 1 ν.3976/1929
182	άρθρο 1 π.δ. 29.8/11.9.1996

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ'
ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ, ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

183 άρθρο 29 ν.1337/1983, άρθρο 8 παρ. 14 ν. 1512/1985, άρθρο 5 παρ. 8 ν. 1929/1991, άρθρο 14 παρ. 6 ν. 2289/1995
184 άρθρο 91 ν.1892/1990
185 άρθρο 99 παρ. 2 ν. 1892/1990, άρθρο 7 παρ. 1 ν. 2052/1992
186 άρθρα 2, 3 π.δ. 347/25.8/2.9.1993
187 άρθρα 23, 24 ν. 1337/1983, π.δ. 236/18.5./22.6/1984
188 άρθρο 6 παρ. 1, 2, 3 ν. 880/1979, άρθρο 6 παρ. 1 εδάφιο γ' ν. 2052/1992
189 άρθρο 3 παρ. 4 ν. 2115/1993
190 άρθρο 1 α.ν. 445/1968, άρθρο 1 παρ. 1, 2 και 3 α.ν. 582/1968, άρθρο 1 και 2 π.δ. 1128/1980
191 άρθρο 1 π.δ. 3.1/30.1.1992
192 άρθρο 13 ν. 3188/1955
193 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ 83840/3591/12.12.86/5.1.1987, άρθρο 2 απόφασης Υπουργού Υγείας Αιβ/8181/3.9.1986/5.2.1987, διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ Β' 125/1987

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι'
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ

ΤΜΗΜΑ Ι
Μεταφορά συντελεστή δόμησης

194 άρθρο 1 ν. 2300/1995
195 άρθρα 2 και 20 παρ. 1 ν. 2300/1995
196 άρθρο 3 ν. 2300/1995
197 άρθρο 4 ν. 2300/1995
198 άρθρο 5 ν. 2300/1995
199 άρθρο 6 ν. 2300/1995
200 άρθρο 7 ν. 2300/1995
201 άρθρο 8 ν. 2300/1995
202 άρθρο 9 ν. 2300/1995
203 άρθρο 10 ν. 2300/1995
204 άρθρο 11 ν. 2300/1995
205 άρθρο 12 ν. 2300/1995
206 άρθρο 13 ν. 2300/1995
207 άρθρο 14 ν. 2300/1995
208 άρθρο 15 ν. 2300/1995
209 άρθρο 16 ν. 2300/1995

210 άρθρο 17 ν. 2300/1995
211 άρθρο 18 ν. 2300/1995
212 άρθρο 19 ν. 2300/1995
213 άρθρο 20 παρ. 2 ν. 2300/1995
214 άρθρο 21 ν. 2300/1995

ΤΜΗΜΑ ΙΙ
Κοινωνικός συντελεστής

215 άρθρο 6 παρ. 6 εδάφια 6° και επόμενα. ν. 1337/1983, άρθρο 1 π.δ. 23.9/ 17.11.1985
216 άρθρο 2 π.δ. 23.9/17.11.1985
217 άρθρο 3 π.δ. 23.9./7.11.1985
218 άρθρο 4 π.δ. 23.9 /7.11.1985
219 άρθρο 5 π.δ. 23.9./17.11.1985
220 άρθρα 6 και 7 π.δ. 23.9./7.11.1985

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ
Ειδικές ζώνες ενίσχυσης και κινήτρων

221 άρθρο 11 παρ. 1, 2, 3, 4 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 4 ν. 1512/1985, άρθρο 34 παρ. 1 ν. 1577/1985
222 άρθρο 11 παρ. 5 ν.1337/83
223 άρθρο 58 ν. 947/1979, άρθρο 5 ν. 1512/1985
224 άρθρο 59 ν. 947/1979

ΤΜΗΜΑ IV
Λοιποί μηχανισμοί

225 άρθρο 55 ν. 947/1979, άρθρο 5 παρ. 4 εδαφ. τρίτο ν. 1337/1983
226 άρθρο 12 ν. 1577/1985
227 άρθρο 13 ν. 1577/1985
228 άρθρο 30 ν. 1337/1983

ΤΜΗΜΑ V
Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης

229 άρθρο 15 παρ. 1 ν. 1561/1985
230 άρθρο 1 π.δ. 23.2/6.3.1987, άρθρο 1 παρ. 1 π.δ. 8/19.12.1990
231 άρθρο 2 π.δ. 23.2/6.3.1987
232 άρθρο 3 π.δ. 23.2/6.3.1987
233 άρθρο 4 π.δ. 23.2./6.3.1987
234 άρθρο 5 π.δ. 23.2/6.3.1987, άρθρο 1 παρ. 2 π.δ. 8/19.12.1990
235 άρθρο 6 π.δ. 23.2/6.3.1987

236 άρθρο 7 π.δ. 23.2/6.3.1987
237 άρθρο 8 π.δ. 23.2/6.3.1987, άρθρο 6 παρ. 18α ν. 2160/1993
238 άρθρο 9 π.δ. 23.2/6.3.1987
239 άρθρο 10 π.δ. 23.2/6.3.1987
240 άρθρο 11 και 12 π.δ. 23.2/6.3.1987

ΜΕΡΟΣ III
ΓΕΝΙΚΟΙ ΚΑΝΟΝΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'
ΓΕΝΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

241 άρθρο 1 ν. 1577/1985
242 άρθρο 2 ν. 1577/1985
243 άρθρο 6 ν. 1577/1985
244 άρθρο 29 παρ. 4 ν. 1577/1985
245 άρθρο 25 ν. 1337/1983, άρθρο 5 παρ. 8 ν. 2052/1992
246 άρθρα 23 παρ. 1, 3, 4, 53 παρ. 1 και 83 παρ. 1 ν.δ. 17.7/16.8.1923, παρ. 1 ν.δ. 8/13.8.1926, άρθρο 1 ν. 3976/1929, άρθρο 1 παρ. 1 ν.δ. 194/1969, άρθρο 19 ν. 1577/1985
247 άρθρα 1 παρ. 1, 2 και 3, 3 παρ. 1, 2 και 3, 4 παρ. 1, 5 παρ. 1 και 3 ν. 5269/1931, ν. 1740/1951, άρθρο 7 παρ. 1 ν.δ. 797/1971, άρθρο 36 παρ. 4 ν. 1337/1983, άρθρο 26 παρ. 12 ν. 1828/1989
248 άρθρο 7 ν. 1577/1985, άρθρο 13 παρ. 1 ν. 1647/1986
249 άρθρο 8 ν. 1577/1985, άρθρο 13 παρ. 2 ν. 1647/1986, άρθρο 1 παρ. 3 ν. 1772/1988, διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ 104/Α/1988
250 άρθρο 9 ν. 1577/1985, άρθρα 13 παρ. 3 και 14 παρ. 1 περίπτωση δ ν. 1647/1986, άρθρο 1 παρ. 4 ν. 1772/1988
251 άρθρο 10 ν. 1577/1985, άρθρο 6 παρ. 10 ν. 2052/1992
252 άρθρο 11 ν. 1577/1985
253 άρθρο 14 ν. 1577/1985, άρθρο 1 παρ. 5 ν. 1772/1988
254 άρθρο 15 ν. 1577/1985, άρθρο 6 παρ. 2 ν. 1772/1988, διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ 104/Α/1988
255 άρθρο 16 ν. 1577/1985
256 άρθρο 17 ν. 1577/1985
257 άρθρο 18 ν. 1577/1985
258 άρθρο 20 ν. 1577/1985
259 άρθρο 22 παρ. 5 έως 9 ν. 1577/1985
260 άρθρο 29 παρ. 5 ν. 1577/1985
261 άρθρο 25 ν. 1577/1985
262 άρθρο 21 ν. 1577/1985, άρθρο 13 παρ. 4 ν. 1647/1986
263 άρθρο 24 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο μόνο παρ. 3 ν.δ. 3/17.12.1925, άρθρο 22 παρ. 3 τελ. εδάφιο και άρθρο 23 ν. 1577/1985, άρθρα 13 παρ. 5 και 14 παρ. 1 περίπτ. δ ν.

	1647/1986, άρθρο 21 παρ. 5 ν. 1790/1988, άρθρο 97 παρ. 2 και 3 ν. 1892/1990, άρθρο 6 παρ. 18 ν. 2052/1992
264	άρθρο 29 παρ. 1, 2 και 3 ν. 1577/1985, άρθρο 14 παρ. 1 περίπτ. δ ν. 1647/1986
265	άρθρο 41 ν. 1337/1983
266	π.δ. 27.3/19.4.1984
267	άρθρα 3 και 7 ν. 880/1979
268	άρθρο 1 ν. 1512/1985
269	άρθρο 32 παρ. 4 ν. 1337/1983
270	π.δ. 15/28.4.1988
271	ν.δ. 2917/1954, π.δ. 8.2/1.3.1979, π.δ. 7/13.3.1980, άρθρο 43 παρ. 9 ν. 1337/1983
272	π.δ. 4/19.8.1978, π.δ. 13.2/2.3.1981
273	π.δ. 29.8/11.9.1996 πλην της παρ. 1 του άρθρου 3
274	άρθρο 24α παρ. 5 εδάφια α-δ και ζ και παρ. 7 ν. 2075/1992, άρθρο 41 παρ. 2 ν. 2145/1993
275	άρθρα 18 και 63 ν.δ. 17.7/16.8.1923

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'
ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥΣ ΣΚΟΠΟΥΣ

276	άρθρο 30 ν.δ. 17.7/16.8.1923
277	άρθρο 32 ν.δ. 17.7/16.8.1923
278	άρθρο 33 ν.δ. 17.7/16.8.1923
279	άρθρο 34 ν.δ. 17.7/16.8.1923
280	π.δ. 26/30.5.1924 και π.δ. 14/23.4.1925
281	άρθρο 35 ν.δ. 17.7/16.8.1923
282	άρθρο 37 ν.δ. 17.7/16.8.1923
283	άρθρο 38 ν.δ. 17.7/16.8.1923
284	άρθρο 39 ν.δ. 17.7/16.8.1923
285	άρθρο 22 ν. 947/1979, άρθρο 5 παρ. 3 ν.1337/1983
286	άρθρο 32 παρ. 1 και 2 ν.1337/1983
287	άρθρο 7 παρ. 1 ν. 1221/1981
288	άρθρο 40 ν.δ.17.7/16.8.1923
289	άρθρο 41 ν.δ.17.7/16.8.1923
290	άρθρο 6 παρ. 1 έως 5 ν.5269/1931, άρθρο 1 παρ. 1 έως 3 β.δ. 7/13.5.1936, άρθρο 1 παρ. 6 ν.δ. 80/1941, άρθρο 19 παρ. 3 ν.δ. 1411/1942, άρθρο 2 α.ν. 625/1968, άρθρο 3 ν. 653/1977
291	άρθρα 2, 3, 4 β.δ. 7/13.5.1936, άρθρο 3 ν. 653/1977
292	άρθρα 5, 6 β.δ. 7/13.5.1936, άρθρο 3 ν. 653/1977
293	άρθρα 1 παρ. 4 και 7, 8 β.δ. 7/13.5.1936, άρθρο 3 ν. 653/1977, άρθρο 95 παρ.10 ν. 1892/1990
294	ν.δ. 632/1970, ν.δ. 1143/1972
295	άρθρα 5 και 6 ν. 653/1977, άρθρο 6 παρ. 14 εδ. ε' ν. 2052/1992

296 άρθρο 4 ν. 653/1977
297 α.ν. 229/1967, άρθρο 95 παρ. 8 ν. 1892/1990
298 άρθρα 1, 2 παρ. 2, 3 και άρθρο 4 ν.δ. 761/1970, άρθρο 18 ν.1221/1981
299 άρθρο 65 ν.δ. 17.7/16.8.1923

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'
ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

300 άρθρο 42 ν.δ. 17.7/16.8.1923
301 άρθρα 43, 44, 45 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 4 παρ. 1 έως 6 ν.δ. 27.2/20.3.1926, π.δ. 18/20.3.1926, άρθρο 1 παρ. 2 π.δ. 2/9.8.1927, διόρθ. σφάλματος ΦΕΚ 317/1927, άρθρο 127 περ. γ' ν.δ. 8/1973, άρθρο 6 παρ. 2 και 3 ν. 651/1977
302 άρθρο 3 ν.δ. 690/1948, άρθρο μόνο ν. 2784/1954
303 άρθρο 24 ν. 1577/1985, άρθρο 6 παρ. 3 ν. 1772/1988
304 άρθρο 46 ν.δ. 17.7/16.8.1923
305 άρθρο 47 ν.δ. 17.7/16.8.1923
306 άρθρο 48 ν.δ. 17.7/16.8.1923
307 άρθρο 49 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο μόνο παρ. 3 ν.δ. 305/1947
308 άρθρο 50 ν.δ. 17.7./16.8.1923, α.ν. 2486/1940, άρθρο μόνο παρ. 1 και 2 ν.δ. 305/1947
309 άρθρο 51 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 1 ν.δ. 2934/1954

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'
ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΟΙ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥΣ ΣΚΟΠΟΥΣ

310 άρθρο 1 ν. 960/1979, άρθρο 1 ν. 1221/1981
311 άρθρο 2 ν. 960/1979, άρθρα 2 και 6 παρ. 2 και 3 ν. 1221/1981, άρθρο 29 παρ. 12 εδάφιο πρώτο ν. 1577/1985, άρθρο 13 παρ. 8 ν. 1647/1986
312 άρθρο 3 ν. 960/1979, άρθρο 3 ν. 1221/1981
313 άρθρο 4 ν. 960/1979
314 άρθρο 5 ν. 960/1979, άρθρο 4 ν. 1221/1981
315 άρθρο 6 παρ. 1 έως 8 ν. 960/1979, άρθρο 5 ν. 1221/1981, άρθρο 97 παρ. 1 ν. 1892/1990, άρθρο 8 παρ. 7 πλην τελ. εδαφίου ν. 2052/1992
316 άρθρο 8 ν. 960/1979, άρθρο 29 παρ. 12 εδ. πρώτο ν. 1577/1985, άρθρο 13 παρ. 8 ν. 1647/1986
317 άρθρο 9 παρ. 1 και 2 ν. 960/1979, άρθρο 6 παρ. 5 ν. 1221/1981
318 άρθρο 4 π.δ. 379/1980

319 π.δ. 165/1980
320 άρθρα 1 έως 9 π.δ. 230/1993
321 π.δ. 350/1996, π.δ. 18/31.12.1997
322 π.δ. 3/10.8.1987, άρθρο 2 π.δ. 25.4/ 8.5.1989, π.δ. 21.8/6.9.1995
323 άρθρα 1 έως 4 π.δ. 3/20.9.1993
324 άρθρο 8 παρ. 1 έως και 6 ν. 2052/1992
325 άρθρο 6 παρ. 11 και 12 ν. 960/1979, άρθρο 97 παρ. 1 ν. 1892/1990, άρθρα 9 παρ. 1 έως και 4 πρώτο εδάφιο και 10 παρ. 2 ν. 2052/1992

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ-ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

326 άρθρο 13 ν.δ. 17.7/16.8.1923
327 άρθρο 52 παρ. 1 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρα 3 και 27 παρ. 1, 3 ν. 1577/1985, άρθρο 1 παρ. 1 ν. 1772/1988, διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ 101/Α/1988
328 άρθρο 53 παρ. 3 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 1 παρ. 2 ν.δ. 194/1969, άρθρο 17 παρ. 12 τελευταία δύο εδάφια και 18 παρ. 11 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 12 ν. 1512/1985
329 άρθρα 26, 52 παρ. 2 και 54 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 40 παρ. 2 ν. 1337/1983, άρθρα 5 παρ. 1, 3 και 22 παρ. 1 ν. 1577/1985, άρθρο 1 π.δ. της 8/13.7.1993
330 άρθρο 52 παρ. 3 ν.δ. της 17.7/16.8.1923, άρθρο 47 παρ. 2 ν. 590/1977, άρθρο 9 παρ. 2 ν. 1398/1983, άρθρα 22 παρ. 1, 2 και 29 παρ. 7 και 11 ν. 1577/1985, άρθρο 13 παρ. 8 ν. 1647/1986, άρθρο 6 παρ. 1 ν. 1772/1988, άρθρο 32 παρ. 4 ν. 1845/1989, άρθρο 96 παρ. 6 και άρθρο 113 παρ. 4 ν. 1892/1990, άρθρο 6 παρ. 2 ν. 2160/1993, άρθρο 2 π.δ. 8/13.7.1993
331 άρθρο 53 παρ. 1, 2, 4 και 5 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 1 παρ. 1 ν.δ. 194/1969, άρθρο 9 παρ. 7 ν. 1512/1985, άρθρο 24α παρ. 5 εδάφιο ε ν. 2075/1992, άρθρο 41 παρ. 2 ν. 2145/1993, άρθρα 3 και 8 παρ. 1 π.δ. της 8/13.7.1993, άρθρο 2 παρ. 8 ν. 2308/1995
332 άρθρο 4 π.δ. 8/13.7.1993
333 άρθρο 5 π.δ. 8/13.7.1993
334 άρθρο 6 π.δ. 8/13.7.1993, άρθρο 1 π.δ. 27.2/8.3.1995
335 άρθρο 7 π.δ. 8/13.7.1993
336 άρθρο 9 π.δ. 8/13.7.1993
337 άρθρο 9 παρ. 1 έως και 6 ν. 1512/1985, άρθρο 24α παρ. 5 εδάφιο στ. ν. 2075/1992, άρθρο 41 παρ. 2 ν. 2145/1993, άρθρο 3 παρ. 19, 20 και 21 ν. 2242/1994
338 άρθρα 55 και 56 ν.δ. 17.7/16.8.1923
339 άρθρα 57 και 58 ν.δ. 17.7/16.8.1923

340	άρθρο 59 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο μόνο ν.δ. 2726/1953, άρθρο 16 ν. 1349/1983, άρθρο 3 παρ. 11 ν. 2242/1994, άρθρο 15 παρ. 3 ν. 2308/1995
341	άρθρα 1 και 2 β.δ. 15.12.1923/21.1.1924
342	άρθρο 3 β.δ. 15.12.1923/21.1.1924
343	άρθρα 4 και 5 β.δ. 15.12.1923/21.1.1924

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'
ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

344	άρθρο 1 παρ. 2 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 1 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989
345	άρθρο 2 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 2 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989
346	άρθρο 3 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989
347	άρθρο 4 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 3 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989
348	άρθρο 5 αποφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 4 αποφ. 49977/3068/27/30.6.1989, παρ. 1 και 3 αποφ. 10256/1926/26.3/21.4.1997
349	άρθρο 6 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 4 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989
350	άρθρο 7 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989
351	άρθρο 8 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, απόφ. 80798/5390/2/18.8.1993
352	άρθρο 9 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989
353	άρθρο 10 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 5 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989, παρ. 2 απόφ. 10256/1926/21.4.1997
354	άρθρο 11 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 6 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989
355	άρθρο 12 απόφ. 3046/304/301/3.2.1989
356	άρθρο 13 απόφ. 3046/304/301/3.2.1989, παρ. 7 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989
357	άρθρο 14 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989
358	άρθρο 15 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989
359	άρθρο 16 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 8 απόφ. 49977/3068/27/ 30.6.1989
360	άρθρο 17 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989
361	άρθρο 18 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989
362	άρθρο 19 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 9 απόφ. 49977/3068/27/ 30.6.1989
363	άρθρο 20 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989
364	άρθρο 21 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989

365 άρθρο 22 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 10 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989
366 άρθρο 23 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989
367 άρθρο 24 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989
368 άρθρο 25 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, απόφ. 52701/31.3/16.5.1997
369 άρθρο 26 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989
370 άρθρο 27 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989
371 άρθρο 28 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989
372 άρθρο 29 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 11 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989
373 άρθρο 30 απόφ. 3046/304/31.1/3.2.1989
374 άρθρο 31 απόφ. 3046/304/31.1/3.2.1989
375 άρθρο 32 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989
376 άρθρο 33 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989
377 άρθρο 34 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 12 απόφ. 49977/3068/27/30.6.1989
378 άρθρο 35 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 12 απόφ. 49977/3068/27/ 30.6.1989
379 άρθρο 36 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989, παρ. 12 απόφ. 49977/3068/27/ 30.6.1989
380 άρθρο 38 απόφ. 3046/304/30.1/3.2.1989

ΜΕΡΟΣ IV
ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ-ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ ΓΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'
ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

ΤΜΗΜΑ Ι
Γενικές διατάξεις

381 άρθρο 5 παρ. 2 και άρθρο 22 παρ. 3 πλην τελ. εδαφίου και 4 ν. 1577/1985, άρθρο 21 παρ. 5 ν. 1790/1988
382 άρθρο 61 παρ. 5 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 3 ν. 651/1977, άρθρο 7 ν. 720/1977, άρθρο 17 πλην των δύο τελ. εδαφίων παρ. 12 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 10, 11 και 12 ν. 1512/1985, άρθρο 13 παρ. 7 ν. 1647/1986, άρθρο 5 παρ. 7 περ. α, β και γ ν. 2052/1992, άρθρο 3 παρ. 13, 14 και 15 ν. 2242/1994
383 άρθρο 18 παρ. 1 έως 10 ν. 1337/1983, άρθρο 34 παρ. 2 και 4 ν. 1577/1985
384 άρθρο 19 ν. 1337/1983
385 άρθρα 20, 21 ν. 1337/1983

386	άρθρα 15 παρ. 1, 2 και 3 και άρθρο 39 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 7 και άρθρο 9 παρ. 9 ν. 1512/1985, άρθρο 2 παρ. 4 ν. 1772/1988
387	άρθρα 16 πλην πρώτου εδαφ. παρ. 6 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 8 και 9 ν. 1512/1988, άρθρο 2 παρ. 5 ν. 1772/1988, άρθρο 5 παρ. 6 ν. 2052/1992
388	άρθρο 9 παρ. 8 και 10 ν. 1512/1985, άρθρο 31 παρ. 4 ν. 1577/1985, άρθρο 29 παρ. 2 ν. 2224/1994, άρθρο 23 παρ. 5 και 6γ ν. 2300/1995
389	άρθρο 23 παρ. 6α, 6β ν. 2300/1995

ΤΜΗΜΑ ΙΙ
Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών

390	άρθρο 1 π.δ. 5/12.7.1983
391	άρθρο 2 παρ. 1 έως και 4 π.δ. 5/12.7.1983, άρθρο 1 π.δ. 13/28.1.1986
392	άρθρο 3 π.δ. 5/12.7.1983
393	άρθρο 4 π.δ. 5/12.7.1983
394	άρθρο 5 π.δ. 5/12.7.1983
395	άρθρο 6 π.δ. 5/12.7.1983

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ
Τρόπος και διαδικασία εκτίμησης της αξίας των αυθαίρετων κατασκευών και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών

396	άρθρο 1 π.δ. 3/8.9.1983
397	άρθρο 2 π.δ. 3/8.9.1983
398	άρθρο 3 π.δ. 3/8.9.1983
399	άρθρο 4 π.δ. 3/8.9.1983
400	άρθρο 5 π.δ. 3/8.9.1983
401	άρθρο 1 π.δ. 3/8.9.1983
402	άρθρο 2 π.δ. 3/8.9.1983
403	άρθρο 3 π.δ. 3/8.9.1983
404	άρθρο 4 π.δ. 3/8.9.1983
405	άρθρο 5 π.δ. 3/8.9.1983
406	άρθρο 7 π.δ. 3/8.9.1983
407	άρθρο 8 π.δ. 3/8.9.1983
408	άρθρο 9 π.δ. 3/8.9.1983
409	άρθρο 10 π.δ. 3/8.9.1983

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'
ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΕΙΣ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

410 άρθρο 16 ν.δ. 17.7/16.8.1923, β.δ. 4/16.1.1924
411 άρθρο 20 ν.δ. 17.7/16.8.1923, β.δ. 4/16.1.1924
412 άρθρο 1 παρ. 1 ν. 1448/1950
413 άρθρο 64 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 3 ν. 1852/1944
414 άρθρο 21 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 1 ν. 4343/1929
415 άρθρο 28 ν. 1337/1983
416 άρθρο 1 ν.δ. 690/1948
417 άρθρο 2 ν.δ. 690/1948, άρθρο 6 παρ. 1 ν. 651/1977
418 άρθρο 4 ν. 651/1977, άρθρο 3 παρ. 17 ν. 2242/1994
419 άρθρο 6 ν. 720/1977 πλην των δύο τελ. εδαφίων της παρ. 2
420 άρθρο 5 ν. 651/1977, άρθρο 3 ν. 1078/1980

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'
ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

421 άρθρα 61 παρ. 3 και 62 παρ. 1 και 3 ν.δ. 17.7/16.8.1923
422 άρθρο 1 π.δ. 13/22.4.1929
423 άρθρο 2 π.δ. 13/22.4.1929
424 άρθρο 3 π.δ. 13/22.4.1929
425 άρθρο 4 π.δ. 13/22.4.1929
426 άρθρο 5 π.δ. 13/22.4.1929
427 άρθρο 6 π.δ. 13/22.4.1929
428 άρθρο 7 π.δ. 13/22.4.1929
429 άρθρο 8 π.δ. 13/22.4.1929
430 άρθρο 9 π.δ. 13/22.4.1929
431 άρθρο 10 π.δ. 13/22.4.1929
432 άρθρο 11 παρ. 1 π.δ. 13/22.4.1929
433 άρθρο 12 π.δ. 13/22.4.1929

ΜΕΡΟΣ V
ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

434 άρθρα 70 παρ. 2 και 74 παρ. 1 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 27 παρ. 2 ν. 1577/1985
435 άρθρο 71 ν.δ. 17.7/16.8.1923
436 άρθρο 72 παρ. 1, 2 και 3 ν.δ. 17.7/16.8.1923
437 άρθρο 73 παρ. 1 τελευταίο εδάφιο ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 5 α.ν. 976/1949

438	άρθρο 74 παρ. 2, 3 και 4 ν.δ. 17.7.16.8.1923, άρθρο μόνο παρ. 8 ν.δ. 3/17.12.1925, άρθρο 4 παρ. 7 ν.δ. 27.2/20.3.1926, άρθρο 5 α.ν. 976/1949
439	άρθρο 75 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο 4 παρ. 7 ν.δ. 27.2/20.3.1926, π.δ. 23/27.10.1930, άρθρο 4 ν.δ. 761/1970
440	άρθρο 76 ν.δ. 17.7/16.8.1923
441	άρθρο 77 ν.δ. 17.7/16.8.1923
442	άρθρο 81 ν.δ. 17.7/16.8.1923
443	άρθρο 85 παρ. 3 ν.δ. 17.7/16.8.1923
444	άρθρο 26 παρ. 1, 2 και 3 ν. 1577/1985
445	άρθρο 28 ν. 1577/1985, άρθρο 13 παρ. 6 και άρθρο 14 παρ. 1 περ. δ ν. 1647/1986
446	άρθρο 3 ν.δ. 1018/1971, άρθρο 3 παρ. 1 και 2 ν. 1512/1985
447	άρθρο 15 ν. 1221/1981, άρθρο 43 παρ. 12 ν. 1337/1983, άρθρο 8 παρ. 21 ν. 1512/1985

ΠΙΝΑΚΑΣ 2
Αντιστοιχία διατάξεων πηγών προς άρθρα κωδικοποίησης

Πηγή/ Άρθρο πηγής	Άρθρο κωδικοποίησης
ν.δ. 17.7/16.8.1923	
1 παρ. 1, 3, 4, 5	152
1 παρ. 2	Καταργήθηκε έμμεσα με το ν. 1337/1983 και προεχόντως με το άρθρο 1 παρ. 1α και το άρθρο 42 παρ. 5
2 παρ. 1, 3, 4	153
2 παρ. 2	Καταργήθηκε έμμεσα με το ν. 1337/1983
3	154
4 παρ. 1, 2	155
4 παρ. 3	Καταργήθηκε έμμεσα με το άρθρο 10 παρ. 3 του ν. 1577/1985
5 παρ. 1	155
5 παρ. 2	Καταργήθηκε έμμεσα με το ν. 1337/1983
6	159
7	Καταργήθηκε έμμεσα με το ν. 947/1979
8	159
9 παρ. 1, 2, 3 και 7	160
9 παρ. 4, 5 και 6	Καταργήθηκαν με το άρθρο 9 παρ. 6 του ν. 960/1979
10	160
11 και 12	161
13	326
14	181 Κωδικοποιείται με την παρατήρηση ότι είναι σε αχρησία ως προς τη δυνατότητα καθορισμού ζώνης και όρων δόμησης διότι ο χώρος ρυθμίζεται από τις νεότερες διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983
15	Καταργήθηκε έμμεσα μετά την τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7.1923 και την έκδοση των π.δ/των για την εκτός σχεδίου δόμηση
16	410
17	162
18	275
19	Καταργήθηκε έμμεσα με το άρθρο 18 του ν. 1577/1985 και το άρθρο 10 του κτιριοδομικού κανονισμού
20	411
21	414
22	153
23 παρ. 1, 3, 4	246
23 παρ. 2	Καταργήθηκε με το ν.δ. 8/13.8.1926
24	263
25	Καταργήθηκε έμμεσα με το ν.δ. 8.8.1926

26	329
27	Καταργήθηκε έμμεσα με το ν. 2344/1940
28	Δεν κωδικοποιείται επειδή τα αναφερόμενα σ' αυτό θέματα ρυθμίζονται με νεότερες διατάξεις (άρθρο 10 παρ. 4 του κτιριοδομικού κανονισμού και άρθρο 3 του ν. 1577/1985)
29	152
30	276
31	Καταργήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 6 ν.5269/31
32	277
33	278
34	279
35	281
36	Καταργήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 6 ν.5269/31
37 παρ. 1, 3	282
37 παρ. 2	Καταργήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 6 ν.5269/31
38	283
39	284
40	288
41 παρ. 1, 3	289
41 παρ. 2	Παραλείπεται ως αντικειμένη στο άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος
42	300
43, 44, 45	301
46	304
47	305
48	306
49	307
50	308 Τα τρία τελευταία εδάφια της παρ. 11 παραλείπονται επειδή αντίκεινται στο άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος.
51	309
52 παρ. 1	327
52 παρ. 2	329
52 παρ. 3	330
53 παρ. 1	246, 331
53 παρ. 2	331
53 παρ. 3	328
53 παρ. 4, 5	331
54	329
55, 56	338
57, 58	339
59	340
60	Καταργήθηκε έμμεσα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 που αφορούν στα αυθαίρετα
61 παρ. 1, 2 και 4	Καταργήθηκε έμμεσα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 που αφορούν στα αυθαίρετα

61 παρ. 3	421
61 παρ. 5	382
62 παρ. 1 και 3	421
62 παρ. 2, 4	Δεν κωδικοποιείται επειδή οι ίδιες διατάξεις αναφέρονται αναλυτικότερα στο π.δ. περί επικινδύνων
63	275
64	413
65	299
66, 67, 68	Καταργήθηκαν με την παρ. 2 του άρθρου 473 Π.Κ. και οι σχετικές κυρώσεις προβλέπονται από τα άρθρα 286 και 434 Π.Κ.
69 παρ. 1	Καταργήθηκε έμμεσα με μεταγενέστερη νομοθεσία (άρθρο 52 ν.δ. 1701/1973 ΦΕΚ 229/Α)
69 παρ. 2	Δεν κωδικοποιείται επειδή είναι ατελής (δεν υπάρχει ρήμα στο κείμενο)
69 παρ. 3	Δεν κωδικοποιείται επειδή οι διαδικασίες καθορίζονται από τις διατάξεις περί αυθαιρέτων και επικινδύνων
69 παρ. 4	Θεωρείται έμμεσα καταργηθείσα επειδή αναφέρεται στα άρθρα 66 και 67 που έχουν καταργηθεί με τον Ποινικό Κώδικα
70 παρ. 1	152
70 παρ. 2	434
71	435
72 παρ. 1, 2	436
72 παρ. 3, 4	Δεν διατηρήθηκε σε ισχύ από νεότερες διατάξεις (ν. 1232/1982 κλπ) με τις οποίες ρυθμίζονται αναλυτικά τα θέματα των συλλογικών οργάνων
72 παρ. 5	Θεωρείται έμμεσα καταργηθείσα
73	Δεν διατηρήθηκε σε ισχύ όπως άρθρο 72 παρ. 3, 4 πλην της παρ. 1 τελευταίο εδάφιο
73 παρ. 1 τελ. εδάφιο	437
74 παρ. 1	434
74 παρ. 2, 3 και 4	438
75	439
76	440
77	441
78 παρ. 1	Δεν κωδικοποιείται επειδή το θέμα ρυθμίζεται με νεότερες διατάξεις περί εκτελέσεως Δημοσίων και Δημοτικών Έργων (ν. 1418/1984)
78 παρ. 2 και 3	Δεν κωδικοποιείται επειδή το θέμα ρυθμίζεται με νεότερες διατάξεις όπως ν. 1262/1972, ν. 1337/1983, νόμος Δημοσίου Λογιστικού
79	Δεν κωδικοποιείται επειδή το θέμα έχει ρυθμιστεί με νεότερες διατάξεις
80	Δεν κωδικοποιείται διότι πρόκειται για μεταβατική διάταξη που έληξε ο χρόνος ισχύος της
81	442
82	Δεν κωδικοποιείται ως ανεπίκαιρο
83 παρ. 1	246

83 παρ. 2	Δεν κωδικοποιείται ως ανεπίκαιρη
84	Δεν κωδικοποιείται επειδή αφορά σε καταργούμενες διατάξεις προγενέστερες του ν.δ. 17.7.1923
85 παρ. 1	Δεν κωδικοποιείται επειδή αφορά σε συγκεκριμένη περιοχή
85 παρ. 2	Δεν κωδικοποιείται διότι δεν έχει πεδίο εφαρμογής μετά την απόφαση 29014/24/27.5.1924
85 παρ. 3	443
85Α	152
β.δ. 8/12.9.1923	Καταργήθηκε έμμεσα με τις διατάξεις του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων
ν.δ. 29.11.1923	154
β.δ. 4/16.1.1924	410, 411
β.δ. 15.12.1923/21.1.24	
1, 2	341
3	342
4, 5	343
π. δ. 26/30.5.1924	280
π.δ. 14/23.4.1925	280
π.δ.18/27.10.1925	
1	156
2	157
4 έως 7	158
ν.δ. 3/17.12.1925	
άρθρο μόνο παρ. 3	263
παρ. 5	181
παρ. 6	162
παρ. 8	434
ν.δ. 27.2/20.3.1926	
4 παρ. 1 έως 6	301
4 παρ. 7	438, 439
π.δ. 18/20.3.1926	301
ν.δ. 8/13.8.1926	
παρ. 1	153, 246
παρ. 2	Δεν κωδικοποιήθηκε διότι αναφέρεται στις διατάξεις του άρθρου 36 και 37 παρ. 2 του ν.δ. 17.7.1923 που έχουν καταργηθεί
π.δ. 2/9.8.1927	
1 παρ. 2	301
διόρθ. σφάλματος	
ΦΕΚ 317/1927	301
ν. 3976/1929	
1	153, 162, 181 και 246
ν. 4343/1929	
1	414

π.δ. 3/22.4.1929 (ΓΟΚ/29)	Οι παρακάτω διατάξεις διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν. 1557/1985 με την επιφύλαξη των σχετικών διατάξεων του ν. 1337/1983
διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ 289/Α/1929	
18 παρ. 2, 3, 4, 5	153
18 παρ. 6, 7	155
19	153
20	153
21 παρ. 1, 2, 3, 4	154
π.δ. 13/22.4.1929	
1	422
2	423
3	424
4	425
5	426
6	427
7	428
8	429
9 παρ. 1, 2 και 3	430
9 παρ. 4	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά υγειονομική διάταξη
10	431
11 παρ. 1	432
11 παρ. 2	Δεν κωδικοποιείται διότι καταργήθηκε η προβλεπόμενη σ' αυτή αρμοδιότητα της αστυνομίας
12	433
π.δ. 23/27.10.1930	439
ν. 5269/1931	
1 παρ. 1, 2 και 3	247
1 παρ. 4 2	Δεν κωδικοποιείται γιατί αναφέρεται στη δόμηση ρυμοτομούμενου οικοπέδου που έχει καταργηθεί με το άρθρο 36 παρ. 4 του ν. 1337/1983
3 παρ. 1, 2 και 3	247
3 παρ. 4	Δεν κωδικοποιείται γιατί αναφέρεται στη δόμηση ρυμοτομούμενου οικοπέδου που έχει καταργηθεί με το άρθρο 36 παρ. 4 του ν. 1337/1983
4 παρ. 1	247
4 παρ. 3, 4, 5	Δεν κωδικοποιούνται γιατί αναφέρονται στη δόμηση ρυμοτομούμενου οικοπέδου που έχει καταργηθεί με το άρθρο 36 παρ. 4 του ν. 1337/1983
5 παρ. 1 και 3	247
5 παρ. 2	Δεν κωδικοποιείται γιατί αναφέρεται στη δόμηση ρυμοτομούμενου οικοπέδου που έχει καταργηθεί με το άρθρο 36 παρ. 4 του ν. 1337/1983
5 παρ. 4	Δεν κωδικοποιείται γιατί δεν έχει ισχύ μετά το άρθρο 36 παρ. 4 του ν. 1337/1983
5 παρ. 5	Δεν κωδικοποιείται γιατί ρυθμίζει τοπικά θέματα
6 παρ. 1 έως 5	290

6 παρ. 6 και 7	Παραλείπονται είτε ως αντίθετες με το άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος, είτε ως αντικατασταθείσες εμμέσως ή αμέσως με τη ρύθμιση του ν.δ. 797/1971
7	Αφορά σε κωδικοποίηση διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας και δεν κωδικοποιείται γιατί το θέμα ρυθμίζεται με το άρθρο 32 του ν. 1577/1985
ν. 5367/1932	
7 παρ. 2	152
β.δ. 7/13.5.1936	
1 παρ. 1 έως 3	290
1 παρ. 4	293
2, 3, 4	291
5, 6	292
7, 8	293
α.ν. 2486/1940	308
ν.δ. 80/1941	
1 παρ. 6	290
α.ν. 2864/1941	Παραλείπεται επειδή αφορά στην εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά τη διάρκεια του πολέμου 1940
ν.δ. 1411/1942	
19 παρ. 3	290
α.ν. 1852/1944	
1, 2	Δεν κωδικοποιούνται επειδή η αναστολή προσκύρωσης οικοπέδου έχει αρθεί με το β.δ. 13.3/19.4.1947
3	413
ν.δ. 305/1947	
παρ. 1, 2	308
παρ. 3	307
ν.δ. 690/1948	
1	416 Οι διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου αυτού έχουν εφαρμογή μόνο για τις εγκρίσεις σχεδίων πόλεων με επίσπευση των ιδιοκτητών που έγιναν με τις προγενέστερες του ν. 947/1979 διατάξεις
2	417
3	302
4	Καταργήθηκε από τότε που ίσχυσε με το άρθρο 3 παρ. 2 του α.ν. 625/1968
β.δ. 12/21.8.1948	Δεν διατηρήθηκε σε ισχύ από νεότερες διατάξεις (ν. 1232/1982 κλπ)
β.δ. 25.6./21.8.1948	154
α.ν. 976/1949	
5	438
ν. 1448/1950	
1 παρ. 1	412
ν. 1740/1951	247
ν.δ. 2726/1953	340
ν. 2784/1954	302

ν.δ. 2917/1954	271
ν.δ. 2934/1954	
1	309
ν. 3188/1955	
13	192
ν.δ. 3879/1958	
2 παρ. 1	160
β.δ. 10.5/27.6.1958	
2 παρ. 1γ και 2	158
β.δ. 13/30.5.1961	Καταργήθηκε έμμεσα με τα άρθρα 37 και 38 του ν. 1337/1983
β.δ. 20/22.6.1961	Καταργήθηκε έμμεσα με το άρθρο 15 παρ. 7 του ν. 1577/1985
β.δ. 23.5/2.6.1962	Καταργήθηκε έμμεσα με το άρθρο 6 του ν. 1577/1985
α.ν. 206/1967	Δεν ισχύει μετά από νεότερες διατάξεις που ρυθμίζουν τα θέματα αυθαιρέτων
α.ν. 229/1967	
1 παρ. 1 και 3	297
1 παρ. 2	Η παρ. 2 και μέρος της 3 παραλείπονται ως άνευ αντικειμένου μετά την κατάργηση της νομοθεσίας περί προστασίας των ενοικιοστασιακών μισθωτών.
α.ν. 395/1968	Δεν κωδικοποιείται διότι μετά τον καθορισμό αριθμητικών ΣΔ για την εκτός σχεδίου δόμηση και για τους περισσότερους οικισμούς της χώρας η εφαρμογή του περιορίζεται σε μικρό αριθμό οικισμών.
α.ν. 410/1968	Δεν κωδικοποιείται επειδή τα θέματα που αφορά ρυθμίζονται με μεταγενέστερες διατάξεις, όπως ο ν. 1337/1983 (άρθρα 15 έως και 22) κλπ
α.ν. 445/1968	
1	190
α.ν. 582/1968	
1 παρ. 1, 2 και 3	190
α.ν. 625/1968	
1	160
2	290
3 παρ. 1	Καταργήθηκε με το άρθρο 6 παρ. 1 ν. 651/1977
3 παρ. 2	Με τη διάταξη αυτή καταργήθηκε το άρθρο 4 του ν. 690/1948
3 παρ. 3	Δεν ισχύει ως μεταβατική διάταξη
ν.δ. 194/1969	
1 παρ. 1	246, 331
1 παρ. 2	328
2, 3 και 4	Δεν κωδικοποιούνται γιατί αναφέρονται σε κύρωση αποφάσεων, διατάξεις ορισμένης χρονικής ισχύος που έχουν λήξει και στον α.ν. 395/1968
ν.δ. 272/1969	152, 326
β.δ. 25.8/1.9.1969	109
α.ν. 632/1970	294

α.ν. 761/1970	
1, 2 παρ. 2, 3	298
2 παρ. 1	Παραλείπεται λόγω περάτωσης του μεταβατικού χρόνου
3	Παραλείπεται λόγω περάτωσης του μεταβατικού χρόνου
4	298, 439
β.δ. 3/10.4.1970	109
ν.δ. 797/1971	
7 παρ. 1	247
ν.δ. 1018/1971	
3	446
ν.δ. 1143/1972	294
ν.δ. 1262/1972	Δεν κωδικοποιείται γιατί θεωρείται ότι εμμέσως έχει καταργηθεί με τις διατάξεις του ν. 947/1979 και ν. 1337/1983
ν.δ. 8/1973	
127 περ. γ	301
π.δ. 15/29.9.1973	Σε ότι αφορά τις στοές έχει καταργηθεί με το άρθρο 15 παρ. 5 του ν. 1577/1985 και τα προκήπια με το άρθρο 17 του ν. 1577/1985 και το άρθρο 22 του κτιριοδομικού κανονισμού
ν.δ. 198/1973	Δεν κωδικοποιείται γιατί αφορά σε τροποποίηση του ν.δ. 1262/1973
ν. 360/1976	
1	1
2 παρ. 1	Καταργήθηκε έμμεσα με το άρθρο 31 παρ. 1 του ν. 1650/1986
2 παρ. 2, 3 και 4	2
3	3
4	Δεν διατηρήθηκε σε ισχύ από νεότερες διατάξεις (ν. 1232/1982 κλπ) με τις οποίες ρυθμίζονται αναλυτικά τα θέματα των συλλογικών οργάνων
5	4
6	5
7	6
8	7
ν. 551/1977	
1	159
2	160
ν. 590/1977	
47 παρ. 2	330 Η διάταξη αυτή κωδικοποιείται όπως διαμορφώθηκε μετά την κατάργηση του ΟΔΕΠ με το άρθρο τρίτο παρ. 1 του ν. 1811/1988 και την έκδοση του Κανονισμού 66/1993 της Εκκλησίας της Ελλάδος (ΦΕΚ 47/Α)
ν. 651/1977	
1 παρ. 1	Δεν κωδικοποιείται επειδή αφορά σε κατάργηση του ν.δ. 349/1974

1 παρ. 2, 3 και 4	Δεν έχουν εφαρμογή μετά την κατάργηση του ν.δ. 8/1973 με το άρθρο 31 παρ. 1 του ν. 1577/1985
2	Αφορά σε διάταξη του ν. 410/1968 που δεν κωδικοποιείται
3	382
4	418
5	420
6 παρ. 1	417
6 παρ. 2 και 3	301
7	Καταργήθηκε από το άρθρο 9 παρ. 6 του ν.1512/1985
8	Δεν κωδικοποιείται επειδή αφορά σε υποβολή δηλώσεων η προθεσμία της οποίας έχει λήξει
9	Δεν κωδικοποιείται γιατί θεωρείται ότι έχει έμμεσα καταργηθεί με το άρθρο 17 παρ. 7 του ν. 1337/1983 και το άρθρο 4 παρ. 3 του π.δ. 5/12.7.1983
10	Δεν κωδικοποιείται γιατί δεν αφορά σε πολεοδομική διάταξη
11	Δεν κωδικοποιείται γιατί αφορά σε διατάξεις περί ΕΤΕΡΠΣ
12	160
ν. 653/1977	Ο ν. 653/1977 κωδικοποιείται μόνον ως προς τις διατάξεις που αφορούν σε απαλλοτριώσεις για πολεοδομικούς σκοπούς (περιοχές εντός σχεδίου πόλης)
3	290, 291, 292, 293
4	296
5, 6	295
ν. 720/1977	
6 πλην των 2 τελ. εδαφίων της παρ. 2	419
6 παρ. 2 τελ. δύο εδάφια	Καταργήθηκαν με το άρθρο 43 παρ. 7 ν. 1337/1983
7	382
ν. 742/1977	
1	115
4 παρ. 2, 3 και 4	115
π.δ. 4/19.8.1978	272
π.δ. 6/17.10.1978	
1, 2, 3, 4, 7, 10, 14	Καταργήθηκαν με το άρθρο 10 το π.δ. 24/31.5.1985
5	171
6	172
8	173 Για τη χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της ΚΥΑ 69269/5387/1990
9	174
11	175
12	176
13	177
15	178

16	179
17	Δεν κωδικοποιείται γιατί καταργεί προηγούμενο π.δ.
ν. 880/1979	
3, 7	267
6 παρ. 1, 2, 3	188
ν. 889/1979	
8 παρ. 2	152
ν. 947/1979	
1 έως 19	Καταργήθηκαν με το άρθρο 43 παρ.1 του ν.1337/1983
20 παρ. 1 περ. α', β'	52, 63
20 παρ. 1 περ. γ', παρ. 2	Δεν είναι διατάξεις πολεοδομικού περιεχομένου
21 παρ. 1 έως 5	" " " " "
21 παρ. 6	46
21 παρ. 7	Δεν είναι διατάξεις πολεοδομικού περιεχομένου
22	285
23	52
24	Δεν είναι διατάξεις πολεοδομικού περιεχομένου
25	53 Με την απόφαση 2757/1994 ερμηνεύτηκε ότι με την κατάργηση του άρθρου 10 παρ. 8 του ν. 1337/1983 αναβίωσε η παρ. 1 του άρθρου 25 του ν. 947/1979
26	54
27	55
28	56
29	57
30	58
31	59
32	60
33	61
34	62
35	63
36	64
37	65
38	66
39	67
40	68
41	69
42	70
43	71
44	72
45	73
46	74
47	75
48	76
49	77
50	78
51 έως 54	Δεν είναι διατάξεις πολεοδομικού περιεχομένου

55	225
56	Αφορά σε διατάξεις που δεν κωδικοποιούνται
57	Δεν είναι διατάξεις πολεοδομικού περιεχομένου
58	223
59	224
60	Έχει καταργηθεί έμμεσα με τις διατάξεις περί αυθαιρέτων, άρθρα 15 έως 22 του ν. 1337/1983
61 παρ.1 και 2	Δεν είναι διατάξεις πολεοδομικού περιεχομένου
61 παρ. 3	Δεν κωδικοποιούνται οι διατάξεις περί αρμοδιοτήτων
62 παρ. 1	Καταργήθηκε με το ν. 1337/1983 γιατί η καταργηθείσα διάταξη είχε υπόψη της την τύχη των σχεδίων πόλεων που είχαν εγκριθεί με το ν.δ. 17.7.1923 ενόψη του σχεδιασμού που ο ν. 947/1979 θέσπιζε που ήδη δεν ισχύει με το ν. 1337/1983
62 παρ. 2 εδ. 1°	" " " " "
62 παρ. 2 εδ. 2° έως 7°	Δεν κωδικοποιούνται ως μεταβατικές διατάξεις
62 παρ. 2 εδ. 8° έως 12°	46
62 παρ. 2 εδ. 13°, 14°	Τα θέματα ρυθμίζονται διαφορετικά από τις διατάξεις του ν. 1337/1983
62 παρ. 2 εδ. 15°	42
62 παρ. 2 εδ. 16°	Άνευ αντικειμένου
62 παρ. 2 εδ. 17°, 18°	Καταργήθηκαν με το άρθρο 38 παρ. 9 ν. 1337/1983
62 παρ. 3	Δεν κωδικοποιούνται ως μεταβατικές διατάξεις
62 παρ. 4, 5	Καταργήθηκαν έμμεσα από τις νεότερες διατάξεις του ν. 1337/1983
62 παρ. 6	Δεν κωδικοποιείται γιατί αφορά σε απαλλοτριώσεις σε εκτός σχεδίου περιοχές
62 παρ. 7	Καταργεί το ν.δ. 1003/1971 περί "Ενεργού Πολεοδομίας"
62 παρ. 8	100
62 παρ. 9, 10	Δεν κωδικοποιούνται γιατί αφορούν σε απαλλοτριώσεις σε εκτός σχεδίου περιοχές
62 παρ. 11	Δεν αφορά σε πολεοδομική διάταξη
ν. 960/1979	
1	310
2	311
3	312
4	313
5	314
6 παρ. 1 έως 8	315
6 παρ. 9, 10	Έχουν καταργηθεί από το άρθρο 10 παρ. 1 του ν. 2052/1992
6 παρ. 11 και 12	325
7	Δεν αφορά σε πολεοδομική διάταξη
8	316
9 παρ. 1 και 2	317
9 παρ. 3	160

9 παρ. 4	Δεν αφορά σε πολεοδομική διάταξη
9 παρ. 5	Καταργήθηκε έμμεσα από το άρθρο 8 παρ. 12 του ν. 1512/1985
9 παρ. 6	160
π.δ. 26.1/20.2.1979	109
π.δ. 8.2/1.3.1979	271
ν.1032/1980	
2 παρ. 1	2
2 παρ. 3	1
17 παρ. 1	3
ν. 1078/1980	
3	420
π.δ. 165/1980	319
π.δ. 379/1980	
4	318
π.δ. 1128/1980	
1 και 2	190
π.δ. 8/26.2.1980	109
π.δ. 7/13.3.1980	271
ν. 1221/1981	
1	310
2	311
3	312
4	314
5	315
6 παρ. 1	Δεν ισχύει μετά το άρθρο 13 παρ. 8 του ν. 1647/1986
6 παρ. 2 και 3	311
6 παρ. 4	Δεν ισχύει μετά το άρθρο 13 παρ. 8 του ν. 1647/1986
6 παρ. 5	317
7 παρ. 1	287
7 παρ. 2	Δεν κωδικοποιείται ως ειδική διάταξη
8, 9	Δεν αναφέρονται σε πολεοδομικές διατάξεις
10	42, 46
11 έως 14 και 16	Δεν αναφέρονται σε πολεοδομικές διατάξεις
15	447
17	Δεν κωδικοποιείται ως μεταβατική διάταξη
18	298
19	Δεν κωδικοποιείται ως τοπικού ενδιαφέροντος
π.δ. 13.2/2.3.1981	272
π.δ. 2/13.3.1981	
1	100
2 παρ. 1	Για τους οικισμούς τους προϋφιστάμενους του 1923 με πληθυσμό πάνω από 2000 κατ. θεωρείται έμμεσα καταργηθείσα από τις διατάξεις του ν. 1337/1983 και για τους οικισμούς μέχρι 2000 κατ. έχει ρητά καταργηθεί με το π.δ. 24.4/3.5.1985

2 παρ. 2, 3, 4 και 5	101
3	Παραλείπεται ως περιττό
4	102
5 παρ. 1	Καταργήθηκε έμμεσα με το ν. 1577/1985
5 παρ. 2	103
6 παρ. 1, 2, 3 και 4	104
6 παρ. 5	Καταργήθηκε έμμεσα με το ν. 1577/1985
6 παρ. 6	106
7	103
8 παρ.1 και 2	104
8 παρ. 3	Καταργήθηκε έμμεσα με το ν. 1577/1985
8 παρ. 4	106
8 παρ. 5, 6, 7, 8 και 9	105
9	106
10	107
11 έως 17	Καταργήθηκαν για τους λόγους του άρθρου 2 παρ. 1
18	Θεωρείται ότι καλύπτεται από το άρθρο 9 παρ. 1
19 παρ. 1	Δεν κωδικοποιείται γιατί αφορά σε κατάργηση διατάξεων προγενέστερων του π.δ. 2/13.3.1981
19 παρ. 2 και 3	108
π.δ. 18.4/14.5.1981	
παρ. 1	178
παρ. 2	Καταργήθηκε με το άρθρο 10 του π.δ. 24/31.5.1985
π.δ.19/28.8.1981	
1	102
2 παρ. 1	103
2 παρ. 2	105
3	107
4 και 5	Δεν κωδικοποιούνται γιατί αφορούν σε τροποποιήσεις των άρθρων 15 και 16 του π.δ. 2/13.3.1981
6	Δεν κωδικοποιείται ως μεταβατική διάταξη
π.δ. 12/30.7.1982	
1	179
π.δ. 21.9/8.10.1982	
1	103
ν. 1337/1983	
1	37
2	38
3	39
4	40
5 παρ. 1, 2, 4 εδ. 1°,2°, 5°	41
5 παρ. 3	285
5 παρ. 4 εδαφ. 3°	225
5 παρ. 4 εδαφ. 4°	Παραλείπεται επειδή δεν έχει εφαρμογή μετά την ισχύ του ν. 1577/1985
6 πλην εδ. 6ου και επομ.	43

παρ. 6	
6 παρ. 6 εδ. 6° και επομ.	215
7 παρ. 1 έως 4 και 6	44
7 παρ. 5	Παραλείπεται ω περιττή
8	45
9	46
10 παρ. 1 έως 7 πλην τελ. εδ. παρ. 5	52, 63
10 παρ. 5 τελ. εδάφιο	56
10 παρ. 8, 9, 10	Καταργήθηκαν με το άρθρο 98 παρ. 6 ν. 1892/1990
11 παρ. 1, 2, 3, 4	221
11 παρ. 5	222
12	48
13	50
14	51
15 παρ. 1, 2 και 3	386
15 παρ. 4 και επόμενες	Δεν κωδικοποιούνται διότι αναφέρονται σε προθεσμίες δηλώσεων κλπ που έχουν λήξει
16 πλην 1ου εδαφ. της παρ. 6.	387
16 παρ. 6 εδ. 1°	Δεν κωδικοποιείται ως περιττό διότι οι διατάξεις των Παρ. 3, 4 και 7 του άρθρου 101 του ν.δ. 8/1973 (ΓΟΚ/73) στις οποίες παραπέμπει καταργήθηκαν με το ν. 1577/1985 (ΓΟΚ/85)
17 πλην των δύο τελ εδαφίων της παρ. 12	382
17 παρ. 12 δύο τελ. εδαφ.	328
18 παρ. 1 έως 10	383
18 παρ. 11	328
19	384
20, 21	385
23 παρ. 1, 2, 3, 4, 7	187
23 παρ. 5, 6	Δεν κωδικοποιούνται διότι αναφέρονται στον α.ν. 2344/1940 που δεν κωδικοποιείται
24	187
25	245
26	114
27	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε θέματα Υπ. Οικονομικών
28	415
29	183
30	228
31	Δεν αφορά σε πολεοδομική διάταξη
32 παρ. 1, 2	286
32 παρ. 3	Έχει καταργηθεί με τις διατάξεις του άρθρου 31 παρ. 1 ν. 1577/1985
32 παρ. 4	269

32 παρ. 5	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά στο ν. 5351/1932 περί αρχαιοτήτων
33	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε διατάξεις περί αρμοδιοτήτων
34	Δεν αφορά σε πολεοδομική διάταξη
35	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε θέμα τοπικού ενδιαφέροντος
36 παρ. 1, 2, 3	Δεν κωδικοποιούνται διότι αναφέρονται στο ν.δ. 797/1971 που δεν κωδικοποιείται
36 παρ. 4	247
37	113
38 παρ. 1 έως και 7	111
38 παρ. 8	Έχει αντικατασταθεί έμμεσα από το άρθρο 29 παρ. 4 του ν. 1577/1985
38 παρ. 9	Δεν κωδικοποιείται διότι καταργεί διατάξεις του άρθρου 62 παρ. 2 εδάφιο 17° και 18° του ν. 947/1979
39	386
40 παρ. 1	Έχει έμμεσα αντικατασταθεί με το άρθρο 22 Παρ. 1 του ν. 1577/1985
40 παρ. 2	329
41	265
42 παρ. 1, 2 και 3	124
42 παρ. 4	Καταργήθηκε με το άρθρο 7 του ν. 2242/1994
42 παρ. 5	80
43 παρ. 1	Έχει ληφθεί υπόψη στις διατηρούμενες διατάξεις του ν. 947/1979
43 παρ. 2	Δεν κωδικοποιείται ως μεταβατική διάταξη
43 παρ. 3	45
43 παρ. 4	37
43 παρ. 5	Δεν αφορά σε πολεοδομική διάταξη
43 παρ. 6	Δεν κωδικοποιείται ως μεταβατική διάταξη
43 παρ. 7	Δεν κωδικοποιείται διότι καταργεί διάταξη
43 παρ. 8	114
43 παρ. 9	271
43 παρ. 10 εδ. 1°	44
43 παρ. 10 εδ. 2° και επόμενα	48
43 παρ. 11	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε θέματα εκποίησης ακινήτων ΑΟΕΚ
43 παρ. 12	447
43 παρ. 13	Καταργήθηκε με το άρθρο 19 παρ. 1 ν. 1849/1989
ν. 1349/1983	
16	340
ν. 1398/1983	
9 παρ. 2	330
π.δ. 5/12.7.1983	
1	390
2 παρ. 1 έως και 4	391

2 παρ. 5	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε τοπικό θέμα. Η διάταξη προστέθηκε με το άρθρο 1 του π.δ. 16.4/21.5.1984
3	392
4	393
5	394
6	395
π.δ. 24.8/8.9.1983	
1	42
π.δ. 3/8.9.1983	
1	396
2	397
3	398
4	399
5	400
π.δ. 3/8.9.1983	
1	401
2	402
3	403
4	404
5	405
6	Δεν κωδικοποιείται διότι η επιτροπή κρίσεως αυθαιρέτων καταργήθηκε με το άρθρο 5 παρ. 6 εδ. α του ν. 2052/1992
7	406
8	407
9	408
10	409
π.δ. 27.3/19.4.1984	266
π.δ. 5.5/5.6.1984	
1 παρ. 1	106
1 παρ. 2	Δεν κωδικοποιείται διότι αντικαθιστά το άρθρο 18 του π.δ. 2/13.3.1981 που δεν κωδικοποιείται
π.δ. 236/18.5/22.6.1984	187
ν. 1512/1985	
1	268
2	37
3 παρ. 1 και 2	446
3 παρ. 3	Δεν κωδικοποιείται ως μεταβατική διάταξη που έχει λήξει η ισχύς της
4	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε τήρηση κτηματογραφικών στοιχείων για την κατάρτιση του κτηματολογίου
5	223
6 παρ 4 έως 8	Δεν κωδικοποιούνται διότι δεν αφορούν σε πολεοδομική ρύθμιση αλλά σε διατάξεις κατανομής δαπανών κεντρικής θέρμανσης

7	Δεν αφορά σε πολεοδομική διάταξη
8 παρ. 1	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά στο ΕΤΕΡΠΣ
8 παρ. 2	43
8 παρ. 3	52, 63
8 παρ. 4	221
8 παρ. 5 περ. α'	48
8 παρ. 5 περ. β'	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε διάταξη που έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 4 του ν. 1772/1988
8 παρ. 6	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε διάταξη που έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 2 παρ. 4 του ν. 1772/1988
8 παρ. 7	386
8 παρ. 8 και 9	387
8 παρ. 10, 11 και 12	382
8 παρ. 12	328
8 παρ. 13	114
8 παρ. 14	183
8 παρ. 15	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε μεταβίβαση αρμοδιοτήτων
8 παρ. 16	113
8 παρ. 17	80
8 παρ. 18	45
8 παρ. 19, 20	Δεν κωδικοποιούνται διότι αντικαταστάθηκαν από το άρθρο 2 παρ. 3 του ν. 1772/1988
8 παρ. 21	447
9 παρ. 1 έως 6	337
9 παρ. 7	331
9 παρ. 8 και 10	388
9 παρ. 9	386
10	Δεν κωδικοποιείται διότι δεν αφορά σε πολεοδομική διάταξη
11	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε κύρωση αποφάσεων που έχει λήξει πλέον η ισχύς τους
12 έως και 16	Δεν κωδικοποιούνται διότι δεν αφορούν σε πολεοδομικές διατάξεις
ν. 1515/1985	
1	8
2	9
3	10
4	11
5	12 Οι αναφερόμενες στην παρ. 5 ΖΑΣ μετά το ν. 2300/1995 μετονομάστηκαν ΕΖΥΣ
6	13
7	14
8	15
9	16
10	17
11	18

12	19
13	20
14	21
15	22
ν. 1558/1985	
24 παρ. 3	3
ν. 1561/1985	
1	23
2	24
3	25
4	26
5	27 Οι αναφερόμενες στην παρ. 5 ΖΑΣ μετά το ν. 2300/1995 μετονομάστηκαν ΕΖΥΣ
6	28
7	29
8	30
9	31
10	32
11	33
12	34
13	35
14	36
15 παρ. 1	229
15 παρ. 2	18
15 παρ. 3 και επόμενες	Δεν κωδικοποιούνται διότι δεν αφορούν σε πολεοδομικές διατάξεις
ν. 1577/1985	
1	241
2	242
3	327
4	110
5 παρ. 1, 3	329
5 παρ. 2	381
6	243
7	248
8	249
9	250
10	251
11	252
12	226
13	227
14	253
15	254
16	255
17	256

18	257
19	246
20	258
21	262
22 παρ. 1	329, 330
22 παρ. 2	330
22 παρ. 3 πλην τελ. εδ.	381
22 παρ. 3 τελ. εδάφιο	263
22 παρ. 4	381
22 παρ. 5 έως 9	259
23	263
24	303 Οι αναγραφόμενες στην παρ. 5 διαστάσεις προσαρμόστηκαν λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 5 παρ. 8 του ν. 2052/1992
25	261
26 παρ. 1, 2 και 3	444
26 παρ. 4	Δεν κωδικοποιείται διότι δεν έχει ισχύ μετά την έκδοση του κτιριοδομικού κανονισμού
27 παρ. 1, 3	327
27 παρ. 2	434
28	445
29 παρ. 1, 2, 3	264
29 παρ. 4	244
29 παρ. 5	260
29 παρ. 6, 8, 9 και 10	152
29 παρ. 7 και 11	330
29 παρ. 12 εδ. 1°	311, 316
29 παρ. 12 εδ. 2°	Δεν κωδικοποιείται διότι αναφέρεται στα εκτελεστικά διατάγματα του άρθρου 2 του ν. 880/1979 που έχουν καταργηθεί με το ν. 2300/1995
30	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε μεταβατικές διατάξεις του ν. 1577/1985 των οποίων έχει παρέλθει ο χρόνος εφαρμογής τους
31 παρ. 1	Δεν κωδικοποιείται διότι καταργεί διατάξεις του ν.δ. 8/1973
31 παρ. 2	Δεν κωδικοποιείται διότι καταργεί το άρθρο 12 το ν.δ. 89/1973
31 παρ. 3	154
31 παρ. 4	388
31 παρ. 5	160
32, 33	Δεν κωδικοποιούνται διότι δεν αφορούν σε πολεοδομικές διατάξεις
34 παρ. 1	221
34 παρ. 2	383
34 παρ. 3	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε μεταβίβαση αρμοδιοτήτων
34 παρ. 4	124, 383

π.δ. 24.4/3.5.1985	
1	79
2	81
3 παρ. 1 έως και 5	83
3 παρ. 6	Δεν κωδικοποιείται διότι δεν έχει πεδίο εφαρμογής μετά τη νομαρχιακή αυτοδιοίκηση
4	84
5	85
6	86 Έχει ληφθεί υπόψη και το άρθρο 3 παρ. 1 του ν. 2242/1994
7	87 Για την ανέγερση βιομηχανικών εγκαταστάσεων έχουν ληφθεί υπόψη οι διατάξεις της ΚΥΑ 10537/18.2/11.3.1993 απόφασης κατά την οποία οι υψηλής και μέσης όχλησης αντιστοιχούν στις κατηγορίες ΑΙ και ΑΙΙ αντίστοιχα. Έχει ληφθεί υπόψη και το άρθρο 3 παρ. 1 του ν. 2242/1994
8 πλην της παρ. 12	88
8 παρ. 12	Δεν κωδικοποιείται διότι δεν έχει πεδίο εφαρμογής μετά τη νομαρχιακή αυτοδιοίκηση
9	97
10	96
π.δ. 24.4/23.5.1985	112
π.δ. 24/31.5.1985	Οι διατάξεις του π.δ. αυτού έχουν προσαρμοστεί μετά την ισχύ του ν. 1577/1985 (άρθρο 28)
1	162
2 παρ. 1, 2, 4 και 5	163
2 παρ. 3	Καταργήθηκε με την απόφαση 88217/3752/17.2.1987
3	164
4 πλην της παρ. 2	165 Για την ανέγερση και χωροθέτηση των βιομηχανικών εγκαταστάσεων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των ΚΥΑ 69269/5387/1990 και της 10537/18.2/11.3.1993
4 παρ. 2	Θεωρείται ότι καταργήθηκε έμμεσα με την απόφαση 69269/5387/1990
5	166
6	167
7	168
8	169
9	170
10	Δεν κωδικοποιείται διότι καταργεί άρθρα του π.δ. 6/17.10.1978
π.δ. 16/30.8.1985	Με το άρθρο 2 παρ. 1 του ν. 2242/1994 επανήλθαν σε ισχύ τα άρθρα 4 έως και 9
1, 2 και 3	Έχουν καταργηθεί με το άρθρο 7 περ. γ του ν. 2242/1994

4 πλην παρ. 1	117
4 παρ. 1	Καταργήθηκε με το άρθρο 2 παρ. 2 του ν. 2242/1994
5 παρ. 1, 2 και 3	118
5 παρ. 4	Παραλείπεται διότι αναφέρεται στο άρθρο 7 παρ. 5 του ν. 1337/1983 που δεν κωδικοποιείται
6	119
7	120
8	121
9	122
π.δ. 20/30.8.1985	
1	79
2	89
3	83 και 90
4	91
5	92
6	93
7	94
8	95
9	82
10	97
π.δ. 23.9/ 17.11.1985	
1	215
2	216
3	217
4	218
5	219
6 και 7	220
ν. 1622/1986	
22 παρ. 2	28
62 παρ. 3	13
ν. 1647/1986	
12 παρ. 1	44
12 παρ. 2 και 4	45
12 παρ. 3	Δεν κωδικοποιείται διότι αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 παρ. 3 του ν. 1772/1988
12 παρ. 4	46
12 παρ. 5	159
13 παρ. 1	248
13 παρ. 2	249
13 παρ. 3	250
13 παρ. 4	262
13 παρ. 5	263
13 παρ. 6	445
13 παρ. 7	382
13 παρ. 8	311, 316, 330
14 παρ. 1 περίπτωση δ	250, 263, 264, 445

ν. 1650/1986	
31 παρ. 1	2
31 παρ. 4	18
31 παρ. 5	33
31 παρ. 6	20
31 παρ. 7	35
31 παρ. 8	21
32 παρ. 3	14 και 29
π.δ. 5/1986	47
π.δ. 13/28.1.1986	
1	391
π.δ. 6/13.8.1986	
1	165
2	169
ν. 1685/1987	
4 παρ. 1	37
π.δ. 93/1987	
1	125
2	126
3	127
4	128
5	129
6 πλην παρ. 3, 5β, 5δ	130
6 παρ. 3, 5β, 5δ	Δεν κωδικοποιούνται διότι ακυρώθηκαν με την απόφαση 2029/1992 του ΣτΕ
7 πλην των παρ. 1 και 2	131
7 παρ. 1 και 2	Δεν κωδικοποιούνται διότι ακυρώθηκαν με την απόφαση 2029/1992 του ΣτΕ
8	132
9	133
10	134
11	135
12	136
13	137
14	138
15	139
16	140
17	141
18 πλην παρ. 2β	142 Τέθηκε και νέα παρ. 8 για την πληρότητα της ρύθμισης σε ότι αφορά την εκτέλεση έργων.
18 παρ. 2β	Δεν κωδικοποιείται διότι ακυρώθηκε με την απόφαση 2029/1992 του ΣτΕ
19	143
20	144

21	145
22 πλην των περ. 2β, 2γ	146
22 περ. 2β και 2γ	Δεν κωδικοποιούνται διότι ακυρώθηκαν με την απόφαση 2029/1992 του ΣτΕ
23	147
24	148
25	149
26	Δεν κωδικοποιείται διότι καταργεί το π.δ. 17/1984
π.δ. 14/23.2.1987	
1 παρ. 1	84
1 παρ. 2	85
1 παρ. 3	Δεν κωδικοποιείται διότι αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 3 του π.δ. 25.4/16.5.1989
1 παρ. 4	87
1 παρ. 5	88
1 παρ. 6	97
1 παρ. 7	96
2 παρ. 1	89
2 παρ. 2	90
π.δ. 23.2/6.3.1987	
1	230
2	231
3	232
4	233
5	234
6	235
7	236
8	237
9	238
10	239
11 και 12	240
π.δ. 3/10.8.1987	322
Απ. Υπ.ΠΕΧΩΔΕ 83840/ 3591/12.12.86/5.1.1987	193
απόφ. 88217/3752/5.1.87	
παρ. 1	172
παρ. 2, 3	163
παρ. 4	165
Απ. Υπ. Υγείας Αlβ/ 8181/ 3.9.1986/5.2.1987	
2	193
διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ Β' 125/1987	193

ν. 1772/1988	
διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ 104/Α/1988	
1 παρ. 1	327
1 παρ. 2	110
1 παρ. 3	249
1 παρ. 4	250
1 παρ. 5	253
2 παρ. 1	46
2 παρ. 2	Δεν κωδικοποιείται διότι αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 παρ. 7 εδ. α του ν. 2052/1992
2 παρ. 3	44, 48
2 παρ. 4	386
2 παρ. 5	387
2 παρ. 6	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε θέμα τοπικής σημασίας
3 παρ. 1 και 2	Δεν κωδικοποιούνται διότι αφορούν σε μεταβατικές διατάξεις που έχει λήξει η ισχύς τους
3 παρ. 3	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά στην κύρωση αποφάσεων των οποίων έχει λήξει η ισχύς
3 παρ. 4	Δεν κωδικοποιείται διότι αναφέρεται στο άρθρο 110 του ΓΟΚ/1973 το οποίο έχει καταργηθεί με το άρθρο 38 του κτιριοδομικού κανονισμού
3 παρ. 5	Δεν αφορά σε πολεοδομική διάταξη
4	48
5	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε παράταση προθεσμιών που έχουν λήξει
6 παρ. 1	330
6 παρ. 2	254
6 παρ. 3	303
7	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε θέμα τοπικού ενδιαφέροντος
ν. 1790/1988	
21 παρ. 5	263, 381
π.δ. 17/24.8.1988	
1	144
π.δ. 20/28.1.1988	
1	173
διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ 173/Δ/1988	173
π.δ. 15/28.4.1988	270
π.δ. 18/30.8.1988	
1	168
ν. 1828/1989	
26 παρ. 12	247
ν. 1845/1989	
32 παρ. 4	330

ν. 1849/1989	
19 παρ. 2 εδ. β'	45, 46 και 48
π.δ. 25.4/ 8.5.1989	
2	322
π.δ. 25.4/16.5.1989	
1 παρ. 1	84
1 παρ. 2	85
1 παρ. 3	86
1 παρ. 4	87
1 παρ. 5	97
2	85
απόφ. 3046/304/30.1/ 3.2.1989	
1 παρ. 1	Δεν κωδικοποιείται ως περιττή
1 παρ. 2	344
2	345
3	346
4	347
5	348
6	349
7	350
8	351
9	352
10	353
11	354
12	355
13	356
14	357
15	358
16	359
17	360
18	361
19	362
20	363
21	364
22	365
23	366
24	367
25	368
26	369
27	370
28	371
29	372
30	373
31	374

32	375
33	376
34	377
35	378
36	379
37	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε μεταβατικές διατάξεις των οποίων η προθεσμία έχει λήξει
38	Αφορά σε καταργούμενες διατάξεις
39	380
απόφ. 49977/3068/27/ 30.6.1989	
παρ. 1	344
παρ. 2	345
παρ. 3	347
παρ. 4	348, 349
παρ. 5	353
παρ. 6	354
παρ. 7	356
παρ. 8	359
παρ. 9	362
παρ. 10	365
παρ. 11	372
παρ. 12	377, 378, 379
π.δ. 29.12.89/22.1.1990	163
ν. 1892/1990	
91	184
95 παρ. 8	297
95 παρ. 10	293
96 παρ. 6	330
97 παρ. 1	315, 325
97 παρ. 2, 3	263
98 παρ. 1	37
98 παρ. 2, 3 και 4	45
98 παρ. 5	46
98 παρ. 6 εδ. 1°	52 και 63
98 παρ. 6 εδ. 2°	Δεν κωδικοποιείται διότι καταργεί τις παρ. 8, 9 και 10 του άρθρου 10 του ν. 1337/1983
98 παρ. 7, 8, 9	48
98 παρ. 10	50
98 παρ.11	124
98 παρ. 16	114
99 παρ. 2	185
99 παρ. 3	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε καθορισμό αρμοδιότητας
113 παρ. 4	330
π.δ. 23.11/11.12.1990	
1	146

π.δ. 8/19.12.1990	
1 παρ. 1	230
1 παρ. 2	234
ν. 1929/1991	
5 παρ. 8	183
27 παρ. 3	114
ν. 1947/1991	
28	150
29	151
ν. 1955/1991	
ενδέκατο	22
π.δ. 448/1991	
διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ 122/Α/1992	
1 παρ. 1	130
1 παρ. 2	132
1 παρ. 3	142
π.δ. 471/1991	
1	12
π.δ. 7/27.3.1991	
1	165
2	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε θέμα τοπικής σημασίας
π.δ. 21.6/11.7.1991	
1 παρ. 1	163
1 παρ. 2, 3	165
2	169
ν. 2009/1992	
31 παρ. 4	152
ν. 2052/1992	Κωδικοποιούνται μόνο τα άρθρα που αφορούν τη βασική πολεοδομική νομοθεσία
5 παρ. 1	43
5 παρ. 2	44
5 παρ. 3 και 4	46
5 παρ. 5	48
5 παρ. 6	387
5 παρ. 7 περ. α, β και γ	382
5 παρ. 8	245
5 παρ. 9	124
5 παρ. 10	48
6 παρ. 1γ	188
6 παρ. 5 και 6	150
6 παρ. 7, 8 και 9	151
6 παρ. 10	251

6 παρ. 14ε	295
6 παρ. 18	263
7 παρ. 1	185
8 παρ. 1 έως και 6	324
8 παρ. 7 πλην τελ. εδαφ.	315
8 παρ. 9	151
9 παρ. 1 έως και 4 πρώτο εδάφιο και 10 παρ. 2	325
11 παρ. 1, 4 και 5	22
11 παρ. 2	11
11 παρ. 3	12
11 παρ. 6	26
11 παρ. 9	16
11 παρ. 10	14
11 παρ. 11 α, β	17
ν. 2075/1992	
24α παρ. 5 εδάφια α-δ και ζ και παρ. 7	274
24α παρ. 5 εδάφιο ε	331
24α παρ. 5 εδάφιο στ	337
π.δ. 3.1/30.1.1992	
1	191
ν. 2115/1993	
3 παρ. 4	189
ν. 2145/1993	
41 παρ. 2	274, 331, 337
ν. 2160/1993	
6 παρ. 2	330
6 παρ. 15β, 15γ	150
6 παρ. 16	150, 151
6 παρ. 18α	237
π.δ. 230/1993	
1 έως 9	320
10	Δεν κωδικοποιείται διότι καταργεί το π.δ. 10/11.4.1991
π.δ. 26.5/14.6.1993	49
π.δ. 26.5/22.6.1993	22
π.δ. 8/13.7.1993	
1	329
2	330
3	331
4	332
5	333
6	334
7	335
8 παρ. 1	331

8 παρ. 2 και 3	Δεν κωδικοποιούνται διότι επαναλαμβάνουν τις διατάξεις του άρθρου 22 παρ. 1 του ν. 1577/1985 που έχουν κωδικοποιηθεί
9	336
π.δ. 347/25.8/2.9.1993	
2, 3	186
π.δ. 3/20.9.1993	
1 έως και 4	323
5	Δεν κωδικοποιείται διότι καταργεί το από 6.10.1990 π.δ. και θέτει μεταβατική διάταξη που έχει λήξει η ισχύς της
απόφ. 80798/5390/2/ 18.8.1993	351
ν. 2224/1994	
29 παρ. 1	114
29 παρ. 2	388
ν. 2242/1994	Κωδικοποιούνται μόνο τα άρθρα που αφορούν τη βασική πολεοδομική νομοθεσία
1	116
2 παρ. 1	Δεν κωδικοποιείται διότι επαναφέρει σε ισχύ διατάξεις του π.δ. 16/30.8.1985
2 παρ. 2	Παραλείπεται διότι καταργεί το άρθρο 4 παρ. 1 του π.δ. 16/30.8.1985
2 παρ. 3 και 4	117
2 παρ. 5 έως 9	119
2 παρ. 10	120
2 παρ. 11	121
2 παρ. 12	122
2 παρ. 13	123
2 παρ. 14	45
3 παρ. 1	82 και 100
3 παρ. 11	340
3 παρ. 13, 14 και 15	382
3 παρ. 17	418
3 παρ. 19, 20, 21	337
3 παρ. 22	Δεν κωδικοποιείται διότι αφορά σε καθορισμό αρμοδιότητας
6 παρ. 4 και 5	48
π.δ. 422/1994	73
π.δ. 11/21.1.1994	
1 παρ. 1 -	163
1 παρ. 2	170
ν. 2289/1995	
14 παρ. 6	183
ν. 2300/1995	Κωδικοποιούνται μόνο τα άρθρα που αφορούν τη βα-

	σική πολεοδομική νομοθεσία
1	194
2	195
3	196
4	197
5	198
6	199
7	200
8	201
9	202
10	203
11	204
12	205
13	206
14	207
15	208
16	209
17	210
18	211
19	212
20 παρ. 1	195
20 παρ. 2	213
21	214
22	110
23 παρ. 3α	43
23 παρ. 3β	45
23 παρ. 4	38
23 παρ. 5	388
23 παρ. 6α και 6β	389
23 παρ. 6γ	388
23 παρ. 7	180
ν. 2308/1995	
2 παρ. 8	331
15 παρ. 3	340
π.δ. 66/1995	77
π.δ. 11/23.2.1995	
1	170
π.δ. 27.2/8.3.1995	
1	334
π.δ. 21.8/6.9.1995	322
ν. 2412/1996	
1 παρ. 45	14
1 παρ. 46	29
π.δ. 350/1996	321
π.δ. 29.8/11.9.1996	182
3 πλην της παρ.1	273

3 παρ.1	Δεν κωδικοποιείται διότι καταργεί τα από 7.8.1967 (ΦΕΚ 101/Δ) και από 23.9.1972 (ΦΕΚ 259/Δ) β. δ/τα
απόφ. 10256/1926/26.3/ 21.4.1997	
παρ. 1 και 3	348
παρ. 2	353
απόφ. 52701/31.3/16.5.97	368
π.δ. 18/31.12.1997	321
Διατάξεις σχετικές με μεταβίβαση αρμοδιοτήτων δεν κωδικοποιούνται, έχουν όμως ληφθεί υπόψη για τον προσδιορισμό του αρμόδιου οργάνου.	